HERNANIKO UDALA

Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren behin betiko onespena.

Dokumentua: Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina, 2011ko apirilekoa.

Sustatzailea: Hernaniko Udala.

Behin betiko onespena: Hernaniko Udalbatzak, 2011ko apirilaren 11an egindako ohi kanpoko bilkuran hartutako erabakiaren bitartez.

Planeamenduko erregistroan aurkezpena: 2011ko apirilaren 19an

Behin betiko onespeneko erabakiaren testua:

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an egindako bileran honako hau erabaki zuen:

1. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren espedientea behin betiko onartzea, espediente horren zein dokumentu onartzen ziren zehaztuta eta onartutako testuari hainbat eta hainbat baldintza jarrita. Erabakiaren behin betiko onarpenak testu Bategin bat egitea exijitu zion Udalari.

2. Berrikuspenaren behin betiko onarpena etetea udalerriko hainbat eremu eta sektoretan, zehazki area eta sektore hauetan: Latsunbe 9 eremuko LH-9.8, 9.9, 9.10, 9.1 eremuaren zabalketa eta 9.12, Elizatxo 21 eremuko LH-21.9 eta 21.11, Eziago eremuko LH-28.2, Epele 31 eremuko LHI-31.2 eta LH-31.3, Epele I eremuko LH-33.3 eta Lastaola eta Osinagako landaguneak. Eta ondoko eremu eta sektoreetan: LH-19.3 Karabel, LH-20.4 Portua, LH-25.5 Martindegi, LHI-34.1 Altzueta eta iparraldean kokatutako LH-33.3 Epele I delakoaren eraikuntza.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina prestatu ondoren udalbatzak 2010eko uztailaren 14an egindako osoko bilkuran hartutako erabaki bidez onartu zen hastapenez, eta baita horrekin batera doan Iraunkortasun Txostena edo Ingurumen Eraginaren Ebaluazio Azterketa ere, eta jendaurreko informazio epea irekitzea erabaki.

Jendaurreko informazio hori egite aldera, egin beharreko argitalpenak egin ziren eta, indarrean zeuden hirigintza xedapenen arabera, eragindako administrazioei (sektorekoei nahiz mugakideei), txostena eskatu zitzaien.

Aurreko erabaki horren osagarri gisa, 2010eko uztailaren 29an egindako osoko bilkuran udalbatzak erabaki zuen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean xedatutakoa betetze aldera dokumentu horiek garatuko zituen herritarren parteharte programa onartzea, eta programa hori bete egin zen.

2010eko irailaren 30eko osoko bilkuran jendaurreko informaziorako epea luzatzea erabaki zen, beste berrogeita bost egun baliagarriz.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean ikusgai egon zen epe luze horretan berrehun eta berrogeita hamahiru alegazio idazki aurkeztu ziren, baita hainbat txosten sektorial eta eragindako administrazio baten idazkia ere.

AYUNTAMIENTO DE HERNANI

Aprobación definitiva del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hernani.

Documento: Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hernani de abril de 2011.

Promotor: Ayuntamiento de Hernani.

Aprobación definitiva: Acuerdo adoptado en sesión plenaria extraordinaria celebrada el 11 de abril de 2011.

Depósito del documento en el Registro de Planeamiento Foral: 19 de abril de 2011.

Texto del acuerdo de aprobación definitiva:

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el 12 de junio de 2007, acordó:

1.º Aprobar definitivamente el expediente de Revisión de las NNSS, precisando qué documentos del mismo recibían dicha aprobación e incorporando al texto aprobado multitud de condiciones. La aprobación definitiva del acuerdo exigía al Ayuntamiento la redacción de un Texto Refundido.

2.º Suspender la aprobación definitiva de la revisión en lo que a determinados ámbitos y sectores del municipio se refiere, concretamente las Áreas y Sectores SU-9.8, 9.9, 9.10, la ampliación de la 9.11 y la 9.12 del Ámbito 9 «Villas», SU- 21.9 y 21.11 del Ámbito 21 «Elizatxo», SU-28.2 «Eziago», SUE-31.2 y SU-31.3 del Ámbito 31 «Epele», SU-33.3 «EpeleI» y los núcleos rurales de Lastaola y Osinaga y las Áreas y Sectores SU-19.3 «Karabel», SUE-20.4 «Puerto», SU-25.5 «Martindegi», SUE-34.1 « Altzueta» y de la edificación del SU-33.3 «Epele I» situada al norte.

Elaborado por los Servicios Técnicos municipales el documento de Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de planeamiento municipal, mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 14 de julio de 2010 se aprobó inicialmente el mismo, junto al Informe de Sostenibilidad o Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, que acompañaba al mismo, y resolvió, igualmente, proceder a la apertura de un período de información pública.

A efectos de la apertura del período de información pública se efectuaron las publicaciones preceptivas, y se solicitó, conforme a las disposiciones urbanísticas vigentes, informe a las administraciones afectadas (sectoriales y lindantes territorialmente).

Como complemento del anterior acuerdo, en sesión plenaria celebrada el 29 de julio de 2010, por su parte, la Corporación aprobó el Programa de Participación Ciudadana que iba a desarrollar respecto de estos documentos, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Urbanismo; programa que fue efectivamente cumplimentado.

En sesión plenaria celebrada el 30 de setiembre de 2010, el Ayuntamiento acordó prorrogar el período de información pública por un nuevo período de cuarenta y cinco días hábiles.

Durante este amplísimo período de información pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS, se presentaron doscientos cincuenta y tres escritos de alegaciones. varios informes sectoriales, y un escrito de una administración afectada.

Bestalde, azalpenak emateko hainbat deialdiren ondoren, Udal Planeamenduaren Aholku Batzordeak 2010eko azaroaren 3an egindako bileran Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren aldeko txostena egin zuen, hainbat ekarpen eginez.

Jendaurreko informazio aldian aurkeztutako alegazioak 2010eko abenduaren 21ean egindako bileran ebatzi zituen udalak, eta bilera horretan bertan Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren dokumentua behin behingoz onartzea erabaki zuen, hainbat aldaketa eginez eta baldintza jarriz eta, Udal Planeamenduaren Aholku Batzordeak egindako proposamen guztiak bere eginez. Gainera, osoko bilkura horretan bertan udalbatzak 2010eko abenduan udal teknikariek egindako testu bategina ere behin behingoz onartu zuen, berak onartutako aldaketa eta zuzenketa guztiak sartuta zeudela.

Osoko bilkuraren erabaki horrek baldintza bat jarri zion dokumentua behin betiko onartzeari: (CN) FL.07 areari eta (CN) SG.05 eta (CS) EL.02 sektoreei buruzkoak jendaurrean ikusgai jartzea. Baita jarri ere, inork alegazio idazkirik aurkeztu ez zuelarik.

2010eko abenduaren 29an Testu Bategina Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeari helarazi zitzaion, dagokion espedientearekin batera, batzorde horrek egin beharreko txostena egin zezan, hau da, dokumentua behin betiko onartu aurretik egin beharrekoa.

2011ko otsailaren 18an Ingurumen eta Landa- eta Itsasingurune Ministerioaren Kostaren eta Itsasoaren Iraunkortasunaren Zuzendaritza Nagusiko Itsaso/Lehorreko Jabari Publikoko Azpizuzendaritza Nagusiak Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren aldeko txostena bidali zion udalari, baldintzarik gabekoa. (Txosten hori egin beharrekoa da Kosten Legearen 112.a eta 117.2 artikuluek diotena kontuan hartuta).

Bestalde, 2011ko martxoaren 10ean egindako bileran Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak Hernaniko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren inguruko aldeko txostena egin zuen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduaren Legearen 24. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, lotesleak diren alderdietatik, eta Uren gaiari dagokionez hainbat baldintza ezarriz.

Gainera, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak Testu Bateginaren dokumentuari dagokionez egindako txosten sektorial guztien kopiak bidali zizkion udalbatza honi, «gomendio» izaera hutsa zuten preskripzioak jasotzen zituztenak.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako sailburuak 2011ko martxoaren 22an emandako Agindu bidez baimendu egin zen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluaren 6. atalean eta Lege hori garatzen duen premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 26. artikuluan aurreikusitako prozedurarekin bat etorriz, Hernaniko hiriingurunean Lege horretan etxebizitza babestuei dagokionez ezarritako gutxieneko estandarrak oso-osorik betetzea.

Aztertu dira honen inguruan egindako txosten teknikoak, horien artean udal arkitekto aholkulariak eta Ekolurrek egindakoak, azken hori Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitaterako eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritzak eta Landaren eta Itsasertzaren Garapeneko Zuzendaritzak egindako txosten sektorialei buruzkoa, zeinen bidez gomendatzen baita Testu Bateginaren dokumentuan hainbat doikuntza eta osagarri sartzea, eta argitzen baitira zuzendaritza horiek egindako hainbat gomendio ez sartzeko arrazoiak.

Por su parte, tras diversas convocatorias a efectos explicativos, el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2010, informó favorablemente, con algunas aportaciones, el Texto Refundido de las NNSS de planeamiento municipal de Hernani.

En sesión plenaria celebrada el 21 de diciembre de 2010, el Ayuntamiento resolvió las alegaciones presentadas durante el período de información pública y acordó la aprobación provisional del documento de Texto Refundido de la Revisión de las NNSS con diversas modificaciones y condiciones, haciendo, además, suyas todas las propuestas del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal. Además, el Pleno, en la misma sesión, aprobó provisionalmente el documento refundido que con fecha de diciembre de 2010 se elaboró por los servicios técnicos municipales, y en el que se incorporaban todas las modificaciones y correcciones aprobadas por él mismo.

Dicho acuerdo plenario condicionó la aprobación definitiva del documento a la realización del trámite de información pública en relación al área (CN) FL.07 y a los sectores (CN) SG.05 y (CS) EL.02; tramitación que fue realizada, sin que durante el período de información pública se presentara escrito de alegaciones alguno.

Con fecha de 29 de diciembre de 2010, se eleva el Texto Refundido a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, junto a su correspondiente expediente, a efectos de la emisión por ésta del correspondiente y preceptivo informe, previo a la aprobación definitiva del documento.

Con fecha de 18 de febrero de 2011, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino del Estado remitió a esta Ayuntamiento informe favorable sin condiciones del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de Hernani, informe preceptivo a tenor de lo referido en los artículos 112.a y 117.2 de la Ley de Costas.

Por otro lado, en sesión celebrada el 10 de marzo de 2011, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco emitió, de conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley del Suelo y Urbanismo y 24 de la Ley de Ordenación del Territorio, informe favorable en relación al Texto Refundido de las NNSS de Hernani desde los aspectos cuyo carácter es vinculante, y estableciendo determinadas condiciones vinculantes en materia de Aguas.

Además, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco remitió a esta Corporación copia de los distintos informes sectoriales emitidos en relación al documento de Texto Refundido, cuyas prescripciones tienen únicamente carácter de «recomendación».

Por Orden de 22 marzo de 2011, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, se autoriza, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 80. apartado 6 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y artículo 26 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, dictado en desarrollo de la anterior norma, el cumplimiento global en el conjunto del medio urbano de Hernani, del estándar establecido en dicha Ley en materia de vivienda protegida.

Vistos los informes técnicos emitidos al efecto, entre ellos, los emitidos por el Arquitecto Asesor municipal y por Ekolur, éste último en relación a los informes sectoriales dictados por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental y por la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco, en el que se recomienda la introducción de algunos ajustes y complementos en el documento de Texto Refundido, y se explicitan las razones para no incorporar algunas de las recomendaciones realizadas por estas Direcciones, a las cuales esta Corporación se remite.

Aztertu da udaleko zerbitzu teknikoek 2011ko apirilean egindako testu bategina, non sartu baitira, edo, kontuan hartu, hala badagokio, ezarritako baldintza lotesleak, egindako txosten sektorialak eta beharrezko zuzenketak, dokumentuaren doikuntza eta osagarri puntualak direnak, inolako garrantziarik gabekoak.

Aztertu da, halaber, honi buruz egindako txosten juridikoa, espedientean jasota dagoena, non ondorioztatzen baita behin betiko onarpeneko dokumentuan sartutako doikuntzek ez daukatela inolako garrantziarik eta osagarri hutsak direla, argibideak eta, zenbaitetan, sumatutako akatsak.

Kontuan hartu behar dira 2/2006 Legearen 91. eta 89. artikuluek ezartzen dutena eta baita Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 22.2.c eta 47.2.ll artikuluak.

Aztertu da Hirigintza eta Ingurumen Batzordeak 2011ko apirilaren 6an emandako irizpena.

Honako hau erabaki da, eskubidez eta izatez Udalbatza osatzen duten 17 zinegotzietatik 9k aldeko botoa eman ondoren, hau da, Udalbatza osatzen dutenen legezko gehiengo osoak aldeko botoa eman ondoren:

Lehenengoa. Behin betiko onartzea Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina, udaleko zerbitzu teknikoek 2011ko apirilean egindakoa.

Bigarrena. Behin betiko onartzeko erabaki hau honako erakunde hauei jakinaraztea: Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeari, Gipuzkoako Foru Aldundiko Mugikortasun eta Lurralde Antolaketa Departamentuari, Itsasertzetako Probintzia Zerbitzuari eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailari.

Hirugarrena. Planaren kopia bat Gipuzkoako Foru Aldundiari bidaltzea, Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan jaso dezan.

Laugarrena. Legez egin beharreko argitalpenak egitea, bereziki Testu Bagteginaren Hirigintza Arauena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasua bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hernani, 2011ko apirilaren 19a.—Marian Beitialarrangoitia Lizarralde, Alkatea. (4882)

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

B.1 - AGIRIA
HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK
BEHIN BETIKO ONARPENA

AURKIBIDEA

LEHEN TITULUA (I)
IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. Aplikazio-eremua.
2. artikulua. Indarraldiaren baldintzak.

Visto el documento refundido elaborado con fecha de abril de 2011 por los Servicios Técnicos Municipales, en el que se han incorporado, o, en su caso, considerado las condiciones vinculantes establecidas, los informes sectoriales emitidos, y las correcciones necesarias, que constituyen en su conjunto reajustes y complementos puntuales del documento, carentes de relevancia alguna.

Visto el informe jurídico emitido al efecto, y que obra en el expediente, el que se concluye que los reajustes introducidos en el documento de aprobación definitiva carecen de relevancia significativa alguna, y constituyen meros complementos, aclaraciones y, en su caso, rectificaciones de errores detectados.

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 91 y 89 de la Ley 2/2006, así como lo dispuesto por los artículos 22.2.c y 47.2.ll de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Visto el dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 6 de abril de 2011.

Se acuerda, con el voto favorable de 9 Concejales, de los 17 que de derecho y hecho componen la Corporación, es decir con el voto favorable de la mayoria absoluta legal de miembros de la Corporación:

Primero. Aprobar definitivamente el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hernani, elaborado con fecha de abril de 2011 por los Servicios Técnicos Municipales.

Segundo. Notificar el presente acuerdo de aprobación definitiva a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, al Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, al Servicio Provincial de Costas, así como al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Tercero. Proceder a remitir una copia del Plan a la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, para su depósito en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

Cuarto. Efectuar las publicaciones legalmente preceptivas, en especial la de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido, de conformidad con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

El presente 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 a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.

Hernani, a 19 de abril de 2011.—La Alcaldesa, Marian Beitialarrangoitia Lizarralde. (4882)

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

DOCUMENTO - B.1.
NORMAS URBANISTICAS GENERALES
APROBACION DEFINITIVA

INDICE

TITULO PRIMERO (I)
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ambito de aplicación.
Artículo 2. Condiciones de vigencia.

3. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina osatzen duten agiriak eta horien arauhedadura.

4. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko zehaztapenek duten maila eta araulotura.

5. artikulua. Udal ordenantzak.

6. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren aldaketak.

7. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina berrikusteko baldintzak.

BIGARREN TITULUA (II)
LURZORUAREN HIRIGINTZA-KALIFIKAZIOAREN ERREGIMENA.

II.1 KAPITULUA
HIRIGINTZA-ERABILERAK

8. artikulua. Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

9. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

II.2 KAPITULUA
LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.2.1 SEKZIOA. KALIFIKAZIO OROKORRAREN SISTEMATIZAZIOA ETA ERREGULAZIOA

10. artikulua. Gune orokorrak eta horien sistematizazioa.

11. artikulua. Bizitegi-erabilera duten «A» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra (A.10, A.20 eta A.30).

12. artikulua. «B.10 Industria Erabilera» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

13. artikulua. «B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

14. artikulua. «C.10 Sistema orokorra. Bide-komunikazioko sarea» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

15. artikulua. «C.20 Sistema orokorra. Trenbide-komunikazioko sarea» gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

16. artikulua. «C.30 Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

17. artikulua. «D.10 Hiriko gune libreen sistema orokorra» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

18. artikulua. «D. 20 Landa-parkeen sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

19. artikulua. «E.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

20. artikulua. «F.00 Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

21. artikulua. «G.10 Landa-eremua. Basogintza» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

22. artikulua. «G.20 Landa-eremua. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

Artículo 4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Artículo 5. Ordenanzas municipales.

Artículo 6. Modificaciones del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Artículo 7. Condiciones para la revisión del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

TITULO SEGUNDO (II)
REGIMEN DE CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO

CAPITULO II.1.
REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO

Artículo 8. Sistematización general de los usos urbanísticos.

Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos.

CAPITULO II.2.
REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO

SECCIÓN II.2.1. SISTEMATIZACION Y REGULACION DE LA CALIFICACION GLOBAL

Artículo 10. Las zonas globales y su sistematización.

Artículo 11. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «A» de uso Residencial (A.10, A.20 y A.30).

Artículo 12. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «B.10 Uso industrial».

Artículo 13. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «B.20 Uso terciario».

Artículo 14. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «C.10 Sistema general. Red de comunicación viaria».

Artículo 15. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «C.20 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria».

Artículo 16. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «C.30 Sistema general de comunicación ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV «.

Artículo 17. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.10 Sistema general de espacios libres urbanos».

Artículo 18. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.20 Sistema general de parque rural».

Artículo 19. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «E.00 Sistema general de equipamiento comunitario».

Artículo 20. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «F.00 Sistema general de infraestructuras de servicio».

Artículo 21. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.10 Rural Forestal».

Artículo 22. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.20 Rural. Agroganadero y campiña».

23. artikulua. «G.30 Landa-eremua. Babes berezikoa» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

24. artikulua. «G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibai-bazterrak» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

II.2.2 SEKZIOA. KALIFIKAZIO OROKORRAREN ZEHAZTAPENA

25. artikulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren erregimena.

26. artikulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren arauzko lotura.

II.3 KAPITULUA
ERAIKIGARRITASUNA

27. artikulua. Eraikigarritasuna sistematizatzea eta arautzea.

28. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak.

II.4 KAPITULUA
LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.4.1 SEKZIOA. KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN SISTEMATIZAZIOA ETA ERREGULAZIOA

29. artikulua. Erabilera xehakatua duten eremuak eta horiek sistematizatzea.

30. artikulua. Bizitegi-erabilerako «a» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

31. artikulua. «b.10 Industria-erabilera» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

32. artikulua. «b.20 Hirugarren sektorea» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

33. artikulua. «c.10 Bide-komunikazioen sarea» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

34. artikulua. «c.20 Bide-komunikazioen sarea» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

35. artikulua. «c.30 Aparkalekua» partzelenen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

36. artikulua. «d.10 Hiriko gune libreak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

37. artikulua. «d.20 Gune libre komunak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

38. artikulua. «d.30 Ibai-ibilguak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

39. artikulua. «e.00 Ekipamendu komunitarioa» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

40. artikulua. «f.00 Zerbitzu-azpiegiturak» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

II.4.2 SEKZIOA. KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENA

41. artikulua. Kalifikazio xehakatuaren erregimena.

42. artikulua. Hiri-lurzoruan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

43. artikulua. Lurzoru hiritargarri sektorizatuan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

44. artikulua. Lurzoruaren kalifikazio xehakatuaren lotura arauemailea.

45. artikulua. Antolamendu xehakatua zehazteko garapeneko planeamendua.

46. artikulua. Planeamendu xehakatuaren edukia.

Artículo 23. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.30 Rural. Especial protección».

Artículo 24. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.40 Rural. Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

SECCIÓN II.2.2. DETERMINACION DE LA CALIFICACION GLOBAL

Artículo 25. El régimen de la Calificación Global del suelo.

Artículo 26. Vinculación normativa de la Calificación Global del suelo.

CAPITULO II.3.
LA EDIFICABILIDAD

Artículo 27. Sistematización y regulación de la edificabilidad.

Artículo 28. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

CAPITULO II.4.
REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO

SECCIÓN II.4.1. SISTEMATIZACION Y REGULACION DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 29. Las zonas de uso pormenorizado y su sistematización.

Artículo 30. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «a» de uso Residencial.

Artículo 31. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.10 Uso industrial».

Artículo 32. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.20 Uso terciario».

Artículo 33. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «c.10 Red de comunicación viaria».

Artículo 34. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «c.20 Red de comunicación ferroviaria».

Artículo 35. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «c.30 Aparcamiento».

Artículo 36. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.10 Espacios libres urbanos. Parque».

Artículo 37. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.20 Espacios libres comunes».

Artículo 38. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.30 Cauce fluvial».

Artículo 39. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «e.00 Equipamiento comunitario».

Artículo 40. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «f.00 Infraestructuras de servicios».

SECCIÓN II.4.2. DETERMINACION DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 41. El régimen de la calificación pormenorizada.

Artículo 42. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.

Artículo 43. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 44. Vinculación normativa de la calificación pormenorizada del suelo.

Artículo 45. El planeamiento de desarrollo en la determinación de la ordenación pormenorizada.

Artículo 46. Contenido del planeamiento pormenorizado.

HIRUGARREN TITULUA (III)
PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ERREGIMENA (
HIRI-LURZORUA ETA HIRITARGARRIA)

III.1 KAPITULUA
IRIZPIDE OROKORRAK

47. artikulua. Aplikazio-baldintza orokorrak.
48. artikulua. Terminologia eta definizioak.
49. artikulua. Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.
50. artikulua. Eraikinaren altuera neurtzeko irizpideak.
51. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak.
52. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

III.2 KAPITULUA
BIZITEGI-ERABILERA DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK («A» PARTZELAK)

III.2.1 SEKZIOA. ERAIKUNTZA-FORMAREN ERREGULAZIO-BALDINTZA OROKORRAK («a» partzelak).
53. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak.
54. artikulua. Bizitegi-erabilera duten partzeletan kokatutako eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak («a» partzelak).

III.2.2 SEKZIOA. ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZA OROKORRAK («a» partzelak).
55. artikulua. Bizitegi-erabilera duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («a» partzelak).
56. artikulua. Bizitegi-eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («a» partzelak).
57. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina.
58. artikulua. Aparkaleku-zuzkidura bizitegi-erabilera duten partzeletan.

III.3 KAPITULUA
BIZITEGI-ERABILERA EZ DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK («B», «E» ETA «F» PARTZELAK)

III.2.1 SEKZIOA. ERAIKUNTZA-FORMAREN ERREGULAZIO-BALDINTZA OROKORRAK («b», «e» eta «f» partzelak).
59. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak («b», «e» eta «f» partzelak).
60. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak («b», «e» eta «f» partzelak).

III.2.2 SEKZKOA. ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZA OROKORRAK («b», «e» eta «f» partzelak).
61. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko baldintza orokorrak («b», «e» eta «f»).
62. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («b», «e» eta «f» partzelak).
63. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan («b», «e» eta «f») sartu eta aparkatzeko baldintzak.

TITULO TERCERO (III)
REGIMEN DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES (SUELO URBANO Y URBANIZABLE)

CAPITULO III.1.
CRITERIOS GENERALES

Artículo 47. Condiciones generales de aplicación.
Artículo 48. Terminología y definiciones.
Artículo 49. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.
Artículo 50. Criterios para la medición de la altura de edificación.
Artículo 51. Sistemas de regulación de la forma de la edificación.
Artículo 52. Condiciones de edificación de carácter general.

CAPITULO III.2.
CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES (PARCELAS «A»)

SECCIÓN III.2.1. CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION (parcelas «a»)
Artículo 53. Sistemas de regulación de la forma de la edificación.
Artículo 54. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas residenciales (parcelas «a»).

SECCIÓN III.2.2. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION (parcelas «a»)
Artículo 55. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas residenciales (parcelas «a»).
Artículo 56. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de los edificios residenciales (parcelas «a»).
Artículo 57. Tamaño mínimo y (pro)medio de vivienda.
Artículo 58. Dotación de aparcamiento en las parcelas de uso residencial.

CAPITULO III.3.
CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LAS PARCELAS NO RESIDENCIALES (PARCELAS «B», «E» Y «F»)

SECCIÓN III.2.1. CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION (parcelas «b»,»e» y «f»)
Artículo 59. Sistemas de regulación de la forma de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»).
Artículo 60. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»).

SECCIÓN III.2.1. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION (parcelas «b»,»e» y «f»)
Artículo 61. Condiciones generales de implantación de los usos autorizados en las parcelas no residenciales («b», «e» y «f»).
Artículo 62. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de los edificios no residenciales (parcelas «b», «e» y «f»).
Artículo 63. Condiciones de acceso y de aparcamiento en las parcelas de uso no residencial («b», «e» y «f»).

LAUGARREN TITULUA (IV)
LURZORU EZ-HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA

IV.1 KAPITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

64. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarria erabiltzeko erregimen orokorra.
65. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko erregimen orokorra.
66. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.
67. artikulua. Herrigunea sortzeko arriskua saihesteko baldintzak.
68. artikulua. Landa-ondare eraikia babesteko baldintza orokorrak.
69. artikulua. Natura-ingurunea babesteko baldintza orokorrak.

IV.2 KAPITULUA
LURZORU EZ-HIRITARGARRIAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKINAK ETA INSTALAZIOAK KOKATZEKO XEDAPEN BEREZI ARAUTZAILEAK

70. artikulua. Erauzpen-erabilerak.
71. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera komunak.
72. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez-profesionalizatuak.
73. artikulua. Baso-erabilerak.
74. artikulua. Nekazaritza-industriako erabilerak.
75. artikulua. Bizitegi-erabilera autonomoak.
76. artikulua. Herri-lanei atxikitako erabilerak.
77. artikulua. Interes publikoko erabilerak.

BOSGARREN TITULUA (V)
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZA GAINJARRIAK

78. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak. Irizpide orokorrak.
79. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen sistematizazioa.
80. artikulua. «CS.1 Kualifikazio faktoreak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
81. artikulua. «CS.2 Arrisku-faktoreak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
82. artikulua. «CS.3 babestutako eremu eta elementu naturalak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
83. artikulua. «CS.4 interes naturalistikoa duten eremuak eta elementuak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
84. artikulua. «CS.5 Kultura Ondarea» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
85. artikulua. «CS.6 Lege-zorrak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
86. artikulua. «CS.7 Area akustikoak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
87. artikulua. Gainjarritako baldintzen arau-lotura eta berraztertze-erregimena.

TITULO CUARTO (IV)
REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO IV.1.
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 64. Régimen general de uso del suelo no urbanizable.
Artículo 65. Régimen general de edificación del suelo no urbanizable.
Artículo 66. Condiciones generales de edificación.
Artículo 67. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.
Artículo 68. Condiciones generales de protección del patrimonio construido rural.
Artículo 69. Condiciones generales de protección del medio natural.

CAPITULO IV.2.
DISPOSICIONES PARTICULARES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES, E INSTALACIONES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 70. Usos extractivos.
Artículo 71. Usos agropecuarios comunes.
Artículo 72. Usos agropecuarios no profesionalizados.
Artículo 73. Usos forestales.
Artículo 74. Usos de industria agraria.
Artículo 75. Usos residenciales autónomos.
Artículo 76. Usos vinculados a las obras púclicas.
Artículo 77. Usos de interés público.

TITULO QUINTO (V)
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 78. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.
Artículo 79. Sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
Artículo 80. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.1 Factores de cualificación».
Artículo 81. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.2 Factores de riesgo».
Artículo 82. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.3 Espacios y elementos naturales protegidos».
Artículo 83. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.4 Espacios y elementos de interés naturalístico».
Artículo 84. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.5 Patrimonio cultural».
Artículo 85. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.6 Servidumbres legales».
Artículo 86. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.7 Areas acústicas».
Artículo 87. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

SEIGARREN TITULUA (VI)
HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAREN EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

VI.1 KAPITULUA
LURZORUAREN SAILKAPENA

88. artikulua. Lurzoruaren Sailkapen Erregimena.
89. artikulua. Hiri-lurzorua eta kategoriak.
90. artikulua. Lurzoru hiritargarria.
91. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarria.
92. artikulua. Hiri-lurzoru finkatuarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.
93. artikulua. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.
94. artikulua. Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.
95. artikulua. Lurzoru hiritargarriarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

VI.2 KAPITULUA
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

96. artikulua. Irizpide orokorrak.
97. artikulua. Hiri-lurzoruko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.
98. artikulua. Lurzoru hiritargarri sektorizatuko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.
99. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarriko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

VI.3 KAPITULUA
ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

100. artikulua. Irizpide orokorrak.
101. artikulua. Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.
102. artikulua. Hiri-lurzoru sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.
103. artikulua. Erabileren haztapen-koefizienteak.

VI.4 KAPITULUA
URBANIZAZIOAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

104. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena.
105. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak hirigintza-antolamendura egokitzea.
106. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuen edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.
107. artikulua. Urbanizazio-obrak exekutatzea.

VI.5 KAPITULUA
ERAIKINEN EXEKUZIO-ERREGIMENA

108. artikulua. Hiri-lurzoruan eraikinak exekutatzea.
109. artikulua. Lurzoru hiritargarrian eraikinak exekutatzea.
110. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikinak exekutatzea eta baimendutako erabilerak ezartzea.
111. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, edo planeamenduaren kontrakoak.
112. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian behinbehineko erabilera publikoak ezartzea.

TITULO SEXTO (VI)
REGIMEN JURIDICO DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO

CAPITULO VI.1.
CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 88. Régimen de Clasificación del Suelo.
Artículo 89. El suelo urbano y sus categorías.
Artículo 90. El suelo urbanizable.
Artículo 91. El suelo no urbanizable.
Artículo 92. Derechos y deberes asociados al suelo urbano consolidado.
Artículo 93. Derechos y deberes asociados al suelo urbano no consolidado, por atribución de mayor edificabilidad ponderada.
Artículo 94. Derechos y deberes asociados al suelo urbano no consolidado, por carencia o insuficiencia de urbanización.
Artículo 95. Derechos y deberes asociados al suelo urbanizable.

CAPITULO VI.2.
REGIMEN DE EJECUCION DE LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 96. Criterios generales.
Artículo 97. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.
Artículo 98. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.
Artículo 99. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo no urbanizable.

CAPITULO VI.3.
REGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 100. Criterios generales.
Artículo 101. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.
Artículo 102. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado.
Artículo 103. Coeficientes de ponderación de usos.

CAPITULO VI.4.
REGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 104. Régimen de formulación de los proyectos de obras de urbanización.
Artículo 105. Adaptación de los proyectos de obras de urbanización a la ordenación urbanística.
Artículo 106. Contenido y condiciones técnicas mínimas de los proyectos de obras de urbanización.
Artículo 107. Ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO VI.5.
REGIMEN DE EJECUCION DE LA EDIFICACION

Artículo 108. Ejecución de la edificación en suelo urbano.
Artículo 109. Ejecución de la edificación en suelo urbanizable.
Artículo 110. Ejecución de la edificación, e implantación de usos autorizados en el suelo no urbanizable.
Artículo 111. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación, o disconformes con el planeamiento.
Artículo 112. Implantación de usos públicos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.

ZAZPIGARREN TITULUA (VII)
INGURUMENA BABESTEKO ARAUAK

113. artikulua. Araudi aplikagarria.
114. artikulua. Irizpide orokorrak.
115. artikulua. Garapen-planeamenduaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.
116. artikulua. Urbanizazio-proiektuen eta urbanizazio-obren exekuzioaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.
117. artikulua. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak.
118. artikulua. Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa.

ZORTZIGARREN TITULUA (VIII)
KATALOGATUTAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK (HIRIGINTZA, ARKITEKTURA, HISTORIA, KULTURA, ARKEOLOGIA ETA NATURA ALDETIK INTERESGARRIA DENA)

119. artikulua. Katalogatutako elementuak babesteko erregimena formulatzea.
120. artikulua. Katalogoan sartutako ondasun eta elementuen kategoriak.
121. artikulua. Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko erregimen orokorra.
122. artikulua. Hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarea babesteko erregimena.
123. artikulua. Ondare arkeologikoko ondasunak eta elementuak babesteko erregimena.
124. artikulua. Ondare naturalistikoko eremuak eta elementuak babesteko erregimena.
125. artikulua. Titulu honetako aurreikuspenen eta planeamendu orokor honetan sartutako Katalogoaren maila arauemailea.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onetsi aurretik indarrean dagoen hirigintza-planeamendua indargabetzeko edo ordezkatzeko baldintzak.
Bigarrena. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onetsi aurreko hirigintza-planeamenduko aurreikuspen jakin batzuen indarraldi iragankorra.

LEHEN TITULUA (I)

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. Aplikazio-eremua.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau Hernaniko udalerri osoan aplikatuko da, bere Hirigintza Araudia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunetik indarrean sartzen den unetik.

2. artikulua. Indarraldiaren baldintzak.

1. Izaera orokorrez, planeamendu orokor honek ordezkatu eta indargabetu egingo ditu:

— «Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamendurako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko» zehaztapenak, baldin eta, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an hartutako erabakiaren ondorioz, behin betiko probatutzat jo badira.

TITULO SEPTIMO (VII)
NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 113. Normativa de aplicación.
Artículo 114. Criterios generales.
Artículo 115. Criterios de sostenibilidad ambiental en el planeamiento de desarrollo.
Artículo 116. Criterios de sostenibilidad ambiental en los proyectos y en la ejecución de las obras de urbanización.
Artículo 117. Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y naturalística.
Artículo 118. Evaluación de impacto ambiental.

TITULO OCTAVO (VIII)
NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO (DE INTERES URBANISTICO, ARQUITECTONICO, HISTORICO, CULTURAL, ARQUEOLOGICO Y NATURALISTICO)

Artículo 119. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
Artículo 120. Categorías de bienes y elementos integrados en el Catálogo.
Artículo 121. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.
Artículo 122. Régimen de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico.
Artículo 123. Régimen de protección de los bienes y elementos del patrimonio arqueológico.
Artículo 124. Régimen de protección de los espacios y elementos del patrimonio naturalístico.
Artículo 125. Rango normativo de las previsiones de este Título y del Catálogo integrado en este planeamiento general.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Condiciones de derogación o sustitución del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.
Segunda. Vigencia transitoria de determinadas previsiones del planeamiento urbanístico anterior a la aprobación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

TITULO PRIMERO (I)

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ambito de aplicación.

El presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias será de aplicación en la totalidad del término municipal de Hernani, desde su entrada en vigor al día siguiente de la publicación de su Normativa Urbanística en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Artículo 2. Condiciones de vigencia.

1. Con carácter general, el presente planeamiento general sustituye y deroga:

— Aquellas determinaciones de la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento urbanístico del Municipio de Hernani» que, como consecuencia del acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 12 de junio de 2007, resultaron definitivamente probadas.

— 1996ko maiatzaren 12an behin betiko onetsitako «Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamendurako Arau Subsidiarioetako» zehaztapenak, baldin eta, aurreko paragrafoan aipatutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren onespen partzialaren foru-erabakiaren ondorioz, honako planeamendu orokor hau indarrean sartzen den arte beren aplikagarritasunari eusten badiote. Planeamendu orokor honek esplizituki finkatzen dituenak eta, ondorio guztiei begira, horren barruan sartzen direla jotzen diren gainerako guztiak izan ezik.

2. Aipatutako Arau Subsidiarioetako edo horien Berrikuspeneko aldaketei dagozkien hirigintza-zehaztapenak, baldin eta izapidetu eta behin betiko onetsitzat jo badira, ordezkatuta eta indargabetuta geratuko dira, esplizituki planeamendu orokor honen barruan sartzen direla jotzen direnak izan ezik, Arau Orokor hauen Lehen Xedapen Iragankorrak ezarritakoarekin bat etorriz.

3. Era berean, aipatutako Arau Subsidiarioak eta horien Berrikuspena garatuz onetsitako Plan Partzialetako, Plan Berezietako eta Xehetasun Azterketetako zehaztapenak indargabetuta geratu dira, baldin eta planeamendu orokor honek erabakitakoekin kontraesankorrak eta/edo bateraezinak badira. Nolanahi ere, indarrean mantenduko dira, kasu bakoitzean adierazitako hitzetan eta hedadurarekin, aipatutako garapen-planeamendu horretako zehaztapenak, baldin eta esplizituki Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Berezien barruan sartzen badira (planeamendu orokor honetako «B.2 Hirigintza Arau Bereziak» Liburua).

4. Planeamendu orokor honetako zehaztapenetako batzuk baliogabetu, ezabatu edo aldatzeak ez dio gainerakoen baliozkotasunari eragingo, elkarrekin duten harremanagatik edo haiekiko mendekotasunagatik horietakoren bat aplikaezina gertatu ezean.

3. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina osatzen duten agiriak eta horien arau-hedadura.

1. Planeamendu orokor hau ondorengo agiriek osatzen dute:

A Agiria. Memoria. Honela osatuta dago:

A.1. Hirigintza-antolamenduaren eta horren exekuzioaren azalpen-memoria eta justifikazio-memoria.

A.2. Ingurumen-iraunkortasunaren memoria.

B Agiria . Hirigintza Arauak. Honela osatuta dago:

B.1. Hirigintza Arau Orokorrak.

B.2. Hirigintza Arau Bereziak.

C Agiria. Katalogoa.

D Agiria. Ekonomia- eta finantza-arloko bideragarritasun-azterketa. Jarduketa Programa.

E Agiria. Planoak: Honela osatuta dago:

I. Informazio-planoak.

II. Antolamendu orokorraren planoak.

II.1. Hirigintza Erregimen Orokorra.

II.2. Komunikazio Sare Orokorren Eskemak.

II.3. Zuzkidura Sarea (Sistema Orokorrak).

II.4. Zerbitzu Sare Orokorren Eskemak.

II.5. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

III. Katalogoaren Planoak. (C Agiriari atxikiak).

IV. Antolamendu-plano argigarriak.

V. Antolamendu xehakatuaren planoak (B.2 agiriari atxikiak).

— Las determinaciones de las «Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani» aprobadas definitivamente el 12 de mayo de 1996, que como resultado del acuerdo foral de aprobación parcial de la Revisión de las NNSS, citado en el párrafo anterior, mantengan su aplicabilidad hasta el momento de entrada en vigor del presente planeamiento general. Con excepción de aquellas que este planeamiento general explícitamente consolida y que se considerarán a todos los efectos incorporadas al mismo.

2. Las determinaciones urbanísticas correspondientes a las modificaciones de las citadas Normas Subsidiarias, o de su Revisión, que hayan sido tramitadas y aprobadas definitivamente, quedan igualmente sustituidas y derogadas, a excepción de aquellas que explícitamente se dan por incorporadas al presente planeamiento general, tal y como queda establecido por la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Generales.

3. Así mismo, quedan derogadas las determinaciones de los Planes Parciales, Planes Especiales y de los Estudios de Detalle, aprobados en desarrollo de las citadas Normas Subsidiarias y de su Revisión, que resulten contradictorias y/o incompatibles con las adoptadas por el presente planeamiento general. No obstante, se mantienen en vigor, en los términos y con el alcance que se indica en cada caso, las determinaciones del planeamiento de desarrollo citado, que explícitamente quedan incorporadas a las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (Libro «B.2 Normas Urbanísticas Particulares» de este planeamiento general).

4. La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones de este planeamiento general no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación, o dependencia, con aquellas.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

1. Este planeamiento general está constituido por los siguientes documentos:

Documento A. Memoria. Que queda integrado por:

A.1. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.

A.2. Informe de sostenibilidad ambiental.

Documento B - Normas Urbanísticas. Que queda integrado por:

B.1. Normas Urbanísticas Generales.

B.2. Normas Urbanísticas Particulares.

Documento C. Catálogo.

Documento D. Programa de Actuación. Estudio de viabilidad económico-financiera.

Documento E. Planos.: Que queda integrado por:

I. Planos de información.

II. Planos de ordenación general.

II.1. Régimen Urbanístico General.

II.2. Esquemas de las Redes Generales de Comunicación.

II.3. Red Dotacional (Sistemas Generales).

II.4. Esquemas de las Redes Generales de Servicios.

II.5. Condicionantes superpuestos de ordenación.

III. Planos del Catalogo (adscritos al Documento C).

IV. Plano de ordenación ilustrativa.

V. Planos de ordenación pormenorizada (adscritos al Documento B.2).

2. Arau-izaera izango dute, hurrengo artikuluan adierazten diren izaera eta hedadurarekin, «B – Hirigintza Arauak», «C – Katalogoa», «E.II – Antolamendu Orokorreko Planoak: II.1 Hirigintza Erregimen Orokorra, II.5 Gainjarritako antolamendu-baldintzak», «E.III – Katalogoaren planoak» eta «E. V –Antolamendu xehakatuaren planoak» agirietan jasotako zehaztapenak.

Planeamendu orokor honetan berariaz adierazitako kasuetan, Hirigintza Eremuetako «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiriko eta «E.II – Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak» eta «E.V. – Antolamendu xehakatuaren planoak» planoetako zehaztapen bereziek informazio eta orientabide balioa izan dezakete, eta ez arauzkoa.

3. «A – Memoria», «D – Ekonomia eta finantza arloko bideragarritasun-azterketa. Jarduketa Programa», «E.I – Informazio-planoak», «E.II.2 – Komunikazio-sare orokorren eskemak», «E.II.3 – Zuzkidura Sarea», «E.II.4 – Zerbitzu-sareen eskemak» eta «E.IV – Antolamendu argigarria» agiriek planeamendu orokor honetako antolamendu-proposamenak eta arau-zehaztapenak azaltzeko, justifikatzeko eta interpretatzeko xedea dute.

4. Planeamendu orokor honetako arau-agiri desberdinetako zehaztapenen artean gerta litezkeen desadostasunak indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz ebatziko dira –besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 7. artikuluarekin bat etorriz–.

4. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko zehaztapenek duten maila eta arau-lotura.

1. Agiri honetan jasotako zehaztapenak aldatzen badira, kasu bakoitzean horien arau mailak eskatzen dituen prozedura-izapideak bete beharko dira, planeamendu orokor honetan horri begira ezarrita dagoen sistematizazioarekin eta horien izaera bereziarekin bat etorriz.

2. Egitura-antolamenduaren berezko arau maila eta arau-lotura duten zehaztapenak izango dira ondorengoen barruan daudenak:

— «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiri honetakoak, testu honetan berariaz edo indarreko hirigintza-legerian adierazitakoaren arabera beste maila eta izaera bat –dela arautzailea, dela orientagarria– dutenak izan ezik.

— «C. – Egiturazko Hirigintza Antolamenduaren Zehaztapenak» epigrafean eta «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiriko «2 – Lurzoruaren kalifikazio orokorra» planoan sartuta daudenak. Era berean, maila hori bera du Arau Berezien 1. planoak, Lurzoruaren Sailkapenari dagokionez.

— «E. II. 1 –Hirigintza Erregimen Orokorreko Planoak» agiriko planoak.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, agiri honetan edo indarreko hirigintza-legerian berariaz ezarrita geratzen diren tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik, beharrezkoa izango da planeamendu orokorraren maila izango duen espediente bat egin eta onestea.

3. Antolamendu xehakatuaren berezko arau maila eta arau-lotura duten zehaztapenak izango dira ondorengoen barruan daudenak:

— «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» agiri honetakoak, testuan bertan eta indarreko hirigintza-legerian adierazitako kasuetan eta hitzetan.

2. Tienen carácter normativo, con la naturaleza y alcance expuestos en el artículo siguiente, las determinaciones incluidas en los documentos «B – Normas Urbanísticas», «C – Catálogo», «E.II – Planos de Ordenación General: II.1 Régimen Urbanístico General, II.5 Condicionantes superpuestos de ordenación», «E. III – Planos de catálogo» y «E. V –Planos de ordenación pormenorizada».

En los supuestos expresamente indicados en este planeamiento general, las determinaciones específicas del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares» de los Ambitos Urbanísticos y de los planos «E.II - Condicionantes superpuestos de ordenación urbanística» y «E.V – Planos de Ordenación pormenorizada», podrán tener carácter informativo y orientativo y no normativo.

3. Los documentos «A – Memoria», «D – Programa de Actuación. Estudio de viabilidad económico-financiero», «E.I – Planos de información», «E.II.2 – Esquemas de las redes generales de comunicación», «E.II.3 – Red Dotacional», «E.II.4 – Esquemas de las redes de servicios» y «E.IV – Ordenación ilustrativa», tienen carácter explicativo, justificativo, e interpretativo, de las propuestas de ordenación y de las especificaciones normativas de este planeamiento general.

4. La discordancias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este planeamiento general, serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente –entre otros, el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006–.

Artículo 4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

1. La modificación de las determinaciones contenidas en este documento se sujetará a los trámites procedimentales que, en cada caso, exija el rango normativo de las mismas, derivado de su propia naturaleza, y de la sistematización que al respecto se establece en este planeamiento general.

2. Constituyen determinaciones con rango y vinculación normativa propios de la ordenación estructural, las contenidas en:

— Este documento «B.1 –Normas Urbanísticas Generales», salvo las que de forma expresa en este texto, o a tenor de lo indicado tanto en la legislación urbanística vigente, tienen otro rango y naturaleza, bien normativa bien orientativa.

— El epígrafe «C. –Determinaciones de Ordenación Urbanística Estructural» y el plano «2 –Calificación global del suelo» del documento «B.2 –Normas Urbanísticas Particulares». Así mismo tiene el mismo rango, el plano 1 de dichas Normas Particulares, en lo que se refiere a Clasificación del Suelo.

— Los planos del documento «E. II.1 –Planos del Régimen Urbanístico General».

La modificación, o complemento, de esas determinaciones, salvo aquéllas que se ajusten a las tolerancias que quedan establecidas expresamente en este documento, o en la legislación urbanística vigente, exigirá la formulación y aprobación de un expediente con rango de planeamiento general.

3. Constituyen determinaciones con rango y vinculación normativa propios de la ordenación pormenorizada, las contenidas en:

— Este documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales», en los supuestos y términos indicados en el propio texto y en la legislación urbanística vigente.

— «D. – Hirigintza Antolamendu Xehakatuaren Zehaztapenak» epigrafea eta «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiri «3 – Kalifikazio Xehakatua» eta «4 – Eraikuntza eta jabetzaren baldintzak» planoak. Era berean, maila hori bera izango du Arau Berezi horietako 1. planoak, Hiri Lurzoruaren Kategorizazioari dagokionez.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, agiri honetan edo indarreko hirigintza-legerian berariaz ezarrita geratzen diren tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik, aski izango da planeamendu xehakatuaren maila duen espediente bat prestatzea (Plan Berezia edo Partziala), edo, baita ere, Xehetasun Azterketa bat, indarreko hirigintza-legeriak eta hirigintza-planeamenduak berak horri begira aurreikusita duenaren arabera.

Halaber, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitakoarekin bat etorriz, planeamendu orokorraren maila duen espediente baten testuinguruan ere egin ahal izango zaizkio aldaketak.

4. Exekuzio-zehaztapenak dira ondorengoetan jasotzen direnak:

— «E. –Exekuzio-erregimena» epigrafea eta «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiriko «5 – Hirigintza-exekuzioaren baldintzak» planoak.

Horien arau-maila indarreko hirigintza-legerian eta, hori garatuz, planeamendu orokor honek onartu duenean kasu bakoitzarentzat ezarritakoa izango da.

Zehaztapen horiek aldatu edo osatu behar izanez gero, agiri honetan edo indarreko hirigintza-legerian berariaz ezarrita dauden tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik, hirigintza-legeria horretan aurreikusitako prozedura eta mekanismoen bitartez egin ahal izango da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzei buruzko zehaztapenak ondorengo hauetan jasotzen dira:

— «B.1 Hirigintza-arau orokorrak» agiri honetako Bosgarren Titulua, bertan berariaz adierazitako kasuetan eta hitzetan.

— «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiriko «C.8. – Gainjarritako antolamendu-baldintzak» epigrafearen aurreikuspenak.

— «E. II.5 – Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak» planoak.

Beren jatorria lege-xedapenetan, lurraldearen antolamendutresnetan, sektoreko proiektuetan eta abarretan duten baldintzek, baldin eta behar bezala eta behin betiko onetsi badira, haietan ezarrita geratu den arau balioa edo balio orientagarria izango dute, kasu bakoitzaren arabera.

Gainerako baldintzei eslei dakiekeen arau balioa edo balio orientagarria planeamendu orokor honek ezarritakoa izango da.

Zehaztapen hauek aldatzeko edo osatzeko, kasu bakoitzaren arabera, arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan, horiek jasotzen dituzten tresna eta proiektuetan edo planeamendu orokor honetan bertan xedatutakoa bete beharko da.

6. Hirigintza Ondarearen Katalogoko zehaztapenek, batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60 eta 76. artikuluetan eta, bestetik, planeamendu orokor honi atxikita geratu den hirigintza-planeamenduan (Erdigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia) ezarritako maila eta izaera izango dute.

— El epígrafe «D. –Determinaciones de Ordenación Urbanística Pormenorizada» y los planos «3 –Calificación pormenorizada» y «4 –Condiciones de edificación y dominio» del documento «B.2 –Normas Urbanísticas Particulares». Así mismo tiene el mismo rango, el plano 1 de dichas Normas Particulares, en lo que se refiere a Categorización del Suelo Urbano.

La modificación o complemento de esas determinaciones, salvo aquéllas que se ajusten a las tolerancias que quedan establecidas expresamente en este documento, o en la legislación urbanística vigente, podrá realizarse mediante la formulación, bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (Plan Especial, o Parcial), bien de un Estudio de Detalle, en función de lo previsto al efecto por la legislación urbanística vigente, y por el propio planeamiento urbanístico.

Así mismo, y según lo previsto en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, su modificación podrá igualmente acometerse en el contexto de un expediente con rango de planeamiento general.

4. Son determinaciones de ejecución las contenidas en:

— El epígrafe «E. –Régimen de ejecución» y el plano «5 –Condiciones de ejecución urbanística» del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares».

El rango normativo de las mismas es el establecido en cada caso en la legislación urbanística vigente, así como, en desarrollo de la misma, el que haya sido adoptado por este planeamiento general.

La modificación o complemento de esas determinaciones, salvo aquéllas que se ajusten a las tolerancias que quedan establecidas expresamente en este documento, o en la legislación urbanística vigente, podrá realizarse mediante los procedimientos y mecanismos previstos por esta última.

5. Son determinaciones relativas a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística las contenidas en:

— El Título Quinto de este documento «B.1 Normas urbanísticas generales», en los supuestos y términos expresamente indicados en él.

— Las previsiones del epígrafe «C.8. – Condiciones superpuestos de ordenación» del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares».

— Los planos «E. II.5 – Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística».

Aquellos condicionantes cuyo origen está en disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitivamente aprobados tendrán el rango normativo, ú orientativo que, en cada caso, haya quedado establecido por aquellos.

El rango normativo, u orientativo, atribuible al resto de los condicionantes, es el establecido por el presente planeamiento general.

A los efectos de la modificación, o complemento de esas determinaciones se estará a lo dispuesto en cada caso, bien en las disposiciones legales vigentes en la materia, bien en los instrumentos y proyectos en los que estén incluidas, bien en este mismo planeamiento general.

6. Las determinaciones del Catálogo del Patrimonio Urbanístico, tienen el rango y la naturaleza establecidos para las mismas, por una parte, en los artículos 60 y 76 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, y por otra, en el planeamiento urbanístico (Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico) que ha quedado incorporado a este planeamiento general.

7. Beste lege-xedapen, lurraldearen antolamendu-tresna eta bestelako batzuetan jatorria duten eta planeamendu orokor honetan sartuta dauden zehaztapen idatziak edo grafikoak horien isla edo irudikapen gisa hartuko dira.

Hori dela eta, horren edukia eta hedadura zehatz-mehatz finkatzeari begira, horien jatorri diren lege-xedapenetan, lurraldearen antolamendu-tresnetan eta abarretan xedatutakoa bete beharko da.

Halaber, aurreikuspen hauekin loturik sor litekeen desadostasun edo kontraesanetan, aipatutako xedapen edo tresna horietan kasu bakoitzean ezarritakoa bete beharko da.

5. artikulua. Udal ordenantzak.

1. Planeamendu oroko hau garatuz, eta indarreko hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorriz (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 60, 75 eta 99 artikuluak), hirigintzaren eta eraikuntzaren inguruko dagozkion Udal Ordenantzak prestatu eta onesteari ekingo zaio, hirigintza-planeamenduan zehaztuta dagoen edo zehazteko dagoen hirigintza-antolamenduaren osagarri diren hirigintza eta eraikuntzako esku-hartzeen xehetasunak arautzeari begira.

2. Aipatutako hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da horren edukia, eta, adierazitako helburuekin eta hirigintza-antolamendua osatu eta gauzatzeari begira, izaera hori duen agiri batean erregulatu daitezkeen xehetasun guztietan esku hartzeko parametroak zehaztea eragingo du. Hain zuzen ere, besteak beste, ondorengo gaiak jorratuko dituzte:

A. Hirigintzari dagokionez:

— 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «75.2» artikuluan aipatutako alderdi desberdinak erregulatzen dituzten baldintzak.

— Proiektuen idazketa, exekuzioa eta hirigintza publikoari eustea erregulatzen duten baldintzak: Lur gaineko hirigintzaren, azpiegitura-sareen eta lorategien ezaugarri tekniko, funtzional eta kalitatezkoak kontuan izanik (ingurumenaren ikuspegitik egokitzat jotzen direnak ere barne hartuz), edota hiriaren diseinua indarreko irisgarritasun-irispideetara egokitzea, eta abar.

Horien artean hauek leudeke: Ura aurrezteko neurriak, eta horrenbeste, euri-urak eta ur grisak berriro zirkulatzeko instalazioak antolatzea, lorategi-eremu publiko nahiz pribatuetan ureztaketarako erabili ahal izan daitezen; eraginkortasun handiko argiteria-instalazioak erabiltzeko neurriak, energia fotovoltaiko bidez elikatuak; zuhaitzak eta lorategiak aukeratzeko neurriak, eta abar.

— Hirigintza-obren exekuzio materiala erregulatzen duten baldintza, ingurumenaren ikuspegitik egokitzat jotzen direnak ere barne.

Horien artean hauek leudeke: Obra hauek egiteak eragin ditzakeen kalteak eta eragozpenak (zarata, hautsa, kutsadura eta abar) gutxitzeko eta aurreikusteko neurriak; hondakinak balioesteko, birziklatzeko eta kudeatzeko neurriei pizgarriak ematea.

— Hiriko zerbitzuekin (hornidura elektrikoa; telefonia; telekomunikazioa: Gasa; hiri-hondakinak eta abar) loturiko azpiegiturak eta instalazioak exekutatzeko eta materialki eta juridikoki ezartzeko baldintzak, edozein izanik ere horiek eskaintzeko erregimena, helburu horrekin erabilitako euskarri materiala (kableak, tutuak, uhinak, zuntza, antenak, deposituak, edukinontziak eta abar), eta horiek kokatzen diren lursailen, eraikinen, galerien, kolektoreen eta abarren titulartasuna.

7. Las determinaciones escritas, o gráficas incluidas en este planeamiento general, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial y otros, se considerarán como un reflejo o ilustración de las mismas.

Debido a ello, a los efectos de la precisa determinación de su contenido y alcance, se estará a lo dispuesto en cada caso en las disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, etc. en los que tienen su origen.

De igual manera, en los supuestos de divergencias, o contradicciones, relacionadas con esas previsiones se estará a lo establecido en cada caso en dichas disposiciones o instrumentos.

Artículo 5. Ordenanzas municipales.

1. En desarrollo de este planeamiento general, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 60, 75 y 99 de de la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo), se procederá a la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con la finalidad de regular extremos de la intervención urbanística y edificatoria complementarios de la ordenación urbanística propiamente dicha, definida, o a definir, en el planeamiento urbanístico.

2. Su contenido se adecuará a los criterios establecidos en la citada legislación urbanística, e incidirá en la determinación de los parámetros de intervención de todos aquellos extremos que, con los fines indicados y para la complementación y ejecución de la ordenación urbanística, puedan ser regulados desde un documento de su naturaleza. En concreto, atenderán, entre otras, a cuestiones como las siguientes:

A. En lo referente a la urbanización:

— Condiciones reguladoras de las distintas cuestiones mencionadas en el artículo «75.2» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

— Condiciones reguladoras de la redacción de los Proyectos, de la ejecución y del mantenimiento de la urbanización pública: Atendiendo a las características técnicas, funcionales y de calidad de la urbanización de superficie, de las redes de infraestructuras y de la jardinería (incluidas las que se estimen adecuadas desde perspectivas medioambientales), al acondicionamiento del diseño urbano a los criterios vigentes de accesibilidad, etc.

Entre ellas: Medidas de ahorro de agua, con la consiguiente ordenación de instalaciones de recirculación de aguas pluviales y grises para su utilización en el riego de zonas ajardinadas tanto públicas como privadas.; medidas de utilización de instalaciones de alumbrado publico de alta eficiencia, alimentadas mediante energía fotovoltaica; medidas de selección del arbolado y la jardinería, etc.

— Condiciones reguladoras de la ejecución material de las obras de urbanización, incluidas las que desde perspectivas medioambientales se estimen adecuadas.

Entre ellas: Medidas de prevención y minimización de los perjuicios y molestias (ruido, polvo, contaminaciones, etc.) derivados de la ejecución de estas obras; incentivación de las medidas de valorización, reciclaje y gestión de los residuos.

— Condiciones de ejecución, e implantación material y jurídica, de las infraestructuras e instalaciones vinculadas a los servicios urbanos (suministro eléctrico; telefonía; telecomunicación; gas; residuos urbanos; etc.), cualquiera que sea el régimen de prestación de los mismos, el soporte material utilizado con ese fin (cables, tubos, ondas, fibra, antenas, depósitos, contenedores, etc.), y la titularidad de los terrenos, edificaciones, galerías, colectores, etc. en los que se implanten.

— Kutsadura akustikoa ezabatzeko eta/edo gutxitzeko baldintzak.

— Argi-kutsadura ezabatzeko eta/edo gutxitzeko baldintzak.

— Eremu publiko eta pribatuetan publizitate-elementuak kokatzeko baldintzak.

— Urbanizazioa hartzeko eta mantentzeko baldintzak.

— Ordenantza horietako beste edozein alderdi interesgarri.

B. Eraikuntzari dagokionez:

— 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «75.3» artikuluan aipatutako alderdi desberdinak erregulatzen dituzten baldintzak.

— Bizigarritasun, morfologia, eraikuntza-kalitate, tratamendu estetiko, segurtasun, funtzionalitate, suteen prebentzio, irisgarritasun eta bestelako baldintzak, egokitzat jotzen direnak.

— Ingurumen arloko baldintzak, energiaren eta uraren erabileran, hondakinen tratamenduan eta abar eraginkortasuna eta aurrezpena lortzearekin loturik, bioklimatikoki egokiak diren eraikinak sustatzearren.

— Energia alorrean (eguzki-plakak,) Eraikuntzaren Kode Teknikon aurreikusitako instalazioen kokapena erregulatzen duten baldintzak (hirigintza arlokoak eta estetikoak), bai izaera orokorrez eta bai izaera bereziz ere, baldin eta kultur intereseko ondasuntzat katalogatutako edo sailkatutako eraikinak edo eraikin multzoak, birgaitu beharreko eremuak eta eraikinak eta abar badaude.

— Hiri-zerbitzuen azpiegiturekin (telefonia, telekomunikazioa, gasa, hiri-hondakinak eta abar) loturiko instalazioak kokatzeko baldintzak, bai eraikinetan eta bai horiei atxikitako partzeletan, edozein izanik ere helburu horrekin erabiltzen den euskarri materiala (kableak, antenak, deposituak, edukinontziak, eta abar).

— Eremu pribatuetan publizitate-elementuak kokatzeko baldintzak.

— Ordenantza horietako beste edozein alderdi interesgarri.

C. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko xedea duten baldintza orokor eta bereziak, zarata aurreikusteko eta ezabatzeko neurriak eta abar zehaztea ere barne.

D. Hirigintza-planeamenduan ezarritakoak garatuz, erabilera eta jarduketa batzuk kokatzeko baldintzak, ondorengo xehetasunei behar bezalako arreta eskainiz:

— Bizitegietarako eraikinetako behe-solairuetan, solairuarteetan, estalkipeetan eta abarretan etxebizitza-erabilera baimentzea.

— Ostalaritza, aisialdi, hirugarren sektore edo beste edozein eratako erabilerak kokatzea, hiriko eremu desberdinetan horien intentsitatea egoki arautuz, dagozkion kaleek eta hiriinguruneek herritarren bizi-kalitatean duten eragina eta merkataritza eta gizarte alorrean duten dinamikotasuna kontuan izanik.

— Sestra gainean eta azpian aparkalekuaren erabilera kokatzeko baldintzak, eta halaber, eraikuntzaren solairuetara edo horien parte batzuetara iristeko irizpideak arautzea.

— Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

— Condiciones para la eliminación y/o minimización de la contaminación acústica.

— Condiciones para la eliminación y/o minimización de la contaminación lumínica.

— Condiciones de implantación de elementos publicitarios en espacios públicos y privados.

— Condiciones de recepción y mantenimiento de la urbanización.

— Cualesquiera otras cuestiones propias de dichas ordenanzas que se estimen de interés.

B. En lo referente a la edificación:

— Condiciones reguladoras de las distintas cuestiones mencionadas en el artículo «75.3» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

— Condiciones de habitabilidad, morfología, calidad constructiva, tratamiento estético, seguridad, funcionalidad, prevención de incendios, accesibilidad, etc. que se estimen adecuadas.

— Condiciones de carácter medioambiental, relacionadas con la eficiencia y el ahorro en el uso de la energía y del agua, el tratamiento de los residuos, etc., en aras a la promoción de edificaciones bioclimáticamente adecuadas.

— Condiciones reguladoras (urbanísticas y estéticas) de la implantación de instalaciones previstas en el Código Técnico de Edificación en materia de energía (placas solares,), etc. tanto con carácter general, como, en particular, en el supuesto de edificaciones, conjuntos catalogados, o declarados como bienes de interés cultural, ámbitos y edificaciones objeto de rehabilitación, etc.

— Condiciones de implantación de instalaciones vinculadas a infraestructuras de servicios urbanos (telefonía, telecomunicación, gas, residuos urbanos, etc.), tanto en las edificaciones, como en las parcelas vinculadas a las mismas, cualquiera que sea el soporte material que se utilice con ese fin (cables, antenas, depósitos, contenedores, etc.).

— Condiciones de implantación de elementos publicitarios en espacios privados.

— Cualesquiera otras cuestiones propias de dichas ordenanzas que se estimen de interés.

C. Condiciones generales y específicas en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística, incluida la determinación de medidas de prevención y eliminación del ruido, etc.

D. Condiciones de implantación de usos y actividades en desarrollo de las establecidas en el planeamiento urbanístico, con la debida atención a cuestiones como las siguientes:

— La autorización del uso de vivienda en plantas bajas, entresuelos, bajo cubiertas, etc. de edificaciones residenciales.

— La implantación de usos de hostelería, recreativos, terciarios, o de cualquier otro tipo, con la adecuada regulación de su intensidad en los distintos ámbitos de la ciudad, atendiendo a sus afecciones a la calidad de vida de los ciudadanos y a la dinamicidad comercial y social, etc. de las correspondientes calles y entornos urbanos.

— Las condiciones de implantación del uso de aparcamiento sobre y bajo rasante, así como la regulación de los criterios de acceso a las plantas de edificación, o partes de las mismas, objeto de ese destino.

— Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Aipatutako erabilera horiek kokatzeko erregimena, ondorio guztietarako, hirigintza-planeamenduan eta, beraz, planeamendu orokor honetan ezarritakoa izango dela ulertzen da, eta aipatutako Ordenantza horien eginkizuna erregimen hori garatzea izango dela, horren aplikazio-irizpideak zehaztuz, egon litezkeen kasuen aniztasuna kontuan izanik. Testuinguru horretan, aipatutako erabilera horiek guztiak edo horietako batzuk kokatzea debekatu lezakete, betiere kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren baldintzak betetzen ez badira.

E. Minusbaliotasun fisikoak dituzten pertsonak nahiz adin handiko pertsonak beren ohiko bizileku diren etxebizitzetan eta helburu horretarako instalazio egokirik (batik bat igogailurik) ez duten eraikinetan sar daitezela sustatzeko eta bultzatzeko xedea duten neurriak.

F. Udal etxebizitza tasatuei dagokien babes publikoko erregimena arautzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak aurreikusitakoarekin bat etorriz.

G. Udal baimenak eskatzeko, izapidetzeko eta exekuzioa kontrolatzeko baldintzak.

H. Aipatutako Ordenantzetan erregulatzea interesgarritzat jotzen diren beste xehetasun batzuei buruzko baldintzak.

3. Ordenantza batzuen berezko maila eta izaera izango dute horren zehaztapenek. Indarreko legerian –besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 99. artikulua– horientzat ezarritako irizpideetara egokituko dira horien izapideak eta onespena, baita horien aldaketa ere.

4. Kasu bakoitzean dauden baldintzak eta lortu nahi diren helburu zehatzak kontuan izanik, agiri edo proiektu bakar bat idatzi eta izapidetu dadila erabaki ahal izango da, hirigintza eta eraikuntzaren inguruko Ordenantza horiek guztiak jasotzen dituela, edo bestela, agiri edo proiektu bereiziak egin ahal izango dira.

5. Arau Orokor hauen Bigarren Xedapen Iragankorrean aurreikusitakoaren arabera, eta aipatutako ordenantza horiek izapidetzen eta onesten ez diren bitartean, 1996ko maiatzaren 12an behin betiko onetsitako Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamendurako Arau Subsidiarioetako Ordenantza Orokorretan edo gerora onetsitako Ordenantzetan araututa dauden gaiei buruzko zehaztapenak aplikatu beharko dira, sektoreko araudia edo gai horiei buruzko hirigintza-legeria, edo planeamendu orokor honek horri begira hartutako aurreikuspenak bete behar izatearen kalterik gabe.

6. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren aldaketak.

1. Aldaketen justifikazioa.

Planeamendu orokor honen aldaketak indarreko hirigintza-legerian horren inguruan ezarritako irizpideetara egokituko dira –besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 103 eta 105 artikuluetara–.

Nolanahi ere, interes orokorreko arrazoietan oinarritu behar dute aldaketa horiek, eta horien edukia eta hedadura xehetasunez deskribatzea eskatuko dute, baita horien arrazoi edo funtsaren inguruko berariazko justifikazio bat ere.

Helburu horrekin balioetsiko dira, beharrezkoa den xehetasun mailarekin, planeamendu orokorraren aurreikuspenen gainean dituen eraginak, biztanleriarekin, enpleguarekin, ekipamendu komunitario orokor eta lokalarekin, gune libreekin, bide-sare eta aparkalekuekin, eta azpiegiturekin logurik, betiere eraldaketa horren garrantziak edo hedadurak beharrezko edo egoki jotzen badu.

Se entenderá a todos los efectos que el régimen de implantación de los citados usos es el establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este planeamiento general, y que la tarea de las citadas Ordenanzas será la de desarrollar dicho régimen, concretando los criterios de aplicación del mismo, en atención a la variada casuística existente. En ese contexto, podrán incluso prohibir la implantación de todos o alguno de los citados usos, siempre que no se cumplan las condiciones que en cada caso se estimen oportunas.

E. Medidas dirigidas a posibilitar e incentivar el acceso de las personas que bien cuenten con minusvalías físicas bien sean de avanzada edad, a las viviendas que constituyen su domicilio habitual y estén ubicadas en edificaciones carentes de instalaciones adecuadas con ese fin (fundamentalmente ascensores).

F. Regulación del régimen de protección pública correspondiente a las viviendas tasadas municipales, en función de lo previsto por la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo Y Urbanismo.

G. Condiciones de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.

H. Condiciones sobre otras materias cuya regulación en las citadas Ordenanzas se estime de interés.

3. Sus determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios de unas ordenanzas. Su tramitación y aprobación, incluida la modificación de las mismas, se adecuará a los criterios establecidos para las mismas en la legislación vigente – entre otros, el artículo 99 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006.

4. En atención a los condicionantes existentes y a los objetivos específicos perseguidos en cada caso, se podrá acordar la elaboración y tramitación bien de un único documento, o proyecto, en el que se incluya la totalidad de las citadas Ordenanzas de urbanización y edificación, bien de documentos o proyectos diferenciados.

5. En función de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Generales, y en tanto las citadas ordenanzas no hayan sido tramitadas y aprobadas, serán de aplicación aquellas determinaciones relativas a las materias correspondientes, que ya hubieran estado reguladas, bien en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, que fueron aprobadas definitivamente el 12 de mayo de 1996, bien en las Ordenanzas posteriormente aprobadas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial, o de la legislación urbanística relativa a dichas materias, o en cu caso, de las previsiones adoptadas al efecto por el presente planeamiento general.

Artículo 6. Modificaciones del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

1. Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones de este planeamiento general se adecuarán a los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente –entre otros, los artículos 103 y 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006–.

En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de su razón o fundamento.

Con ese fin, se evaluarán, con el detalle necesario, sus efectos sobre las previsiones del planeamiento general, en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Aldaketa horiek guztiak horien justifikazio diren arrazoiarekin loturik egongo dira, eta arrazoi horrekin loturarik ez duten planeamendu-aldaketarik ezin izango da sartu espedientean, edo egindako deskribapen eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez denik.

2. Hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza.

Planeamendu orokor honetan ezarritako antolamenduaren aldaketa guztiek, baldin eta eragindako eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten badute, kasu horietarako indarreko legerian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105. artikulua eta aipatutako Lege hori garatzen duten berehalako neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 35 eta 36. artikuluak–.

Indarreko legerian aurreikusitako zuzkidurez gain (gune libreak eta abar), eta eragindako partzelaren edo eremuaren erabilera edozein dela ere, eraikigarritasunaren gehikuntza hori aparkalekuaren gutxieneko zuzkidura gehigarri baten bidez osatuko da, bai hirigintza-planeamenduan eta bai hirigintzaren eta eraikuntzaren Udal Ordenantzetan erabilera desberdinetarako ezarritako ratioarekin bat etorriz.

3. Planeamendu orokorra berregitea edo eguneratzea.

Planeamendu orokor honetan zenbait aldaketa egiten baldin badira, hori berregiten denean edo eguneratzen denean, indarreko legerian –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 107. artikuluan– ezarritakoa bete beharko da.

7. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina berrikusteko baldintzak.

1. Udal Batzarrak erabaki ditzakeen berrikuspen-ekimenak edozein izanik ere, bai legez horretara behartzen duten geroko faktoreak gertatu direlako (hirigintza-legeria edo lurralde-antolamendurako tresnak aldatzea eta abar), bai egokitasun eta/edo premiazko arrazoiak direla eta, planeamendu orokor honen berrikuspen orokorra arauz egin beharrekoa izango da ondorengo egoera hauetakoren bat gertatzen denean:

A. Biztanleriaren aurreikuspenen inguruan eta bere hazkunde-indizearen inguruan aldaketa esanguratsuak gertatzen diren guztietan. Beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, Hernaniko udalerriko biztanle kopurua 25.000 herritarretara iristen baldin bada aldaketa horiek gertatu direla joko da.

B. Planeamendu orokor honek aurreikusitako etxebizitza berri guztien hiru laurdenentzako eraikuntza-baimenak ematen diren unean.

C. Planeamendu orokor honetan jarduketa ekonomikoetarako xedatu eta aurreikusi den lurzoru hiritargarri berriaren hiru laurdenak okupatzen diren unean.

D. Lursailen birkalifikazioaren inguruan eta hirigintza-sailkapenaren inguruan aldaketa partzial esanguratsuak gertatzen diren guztietan. Balioetsiz gero ondorio bera atera litekeen beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, aldaketa horiek gertatu direla joko da (modu isolatuan nahiz metatuan) aurrez lurzoru ez-hiritargarritzat sailkatutako lursailak lurzoru hiritargarritzat birsailkatzen direnean, baldin eta horien azalera planeamendu orokor honetan beste era hartara sailkatuen %25 baino handiagoa bada. Ehunekoaren muga hau bereizirik zehaztuko da Etxebizitzetarako eta Jarduketa ekonomikoetarako erabilera orokor bakoitzean.

E. Lehendik dagoen egoera aztertu eta gero, lurralde-eredu desberdin bat erabakitzea edo planeamendu orokor honek ezarritakoa sakon berraztertzea eskatzen duten xehetasun objektiboak daudela ondorioztatzen den guztietan.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

2. Incremento de la edificabilidad urbanística.

Toda modificación de la ordenación establecida en este planeamiento general que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado, deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos –artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y 35 y 36 del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley–.

Además de las dotaciones previstas en la legislación vigente (espacios libres, etc.), y con independencia del uso de la zona o parcela afectada, dicho incremento de edificabilidad será complementado con una dotación mínima adicional de aparcamiento acorde con la ratio establecida para los distintos usos, bien en el planeamiento urbanístico, bien en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

3. Refundición o actualización del planeamiento general.

En el supuesto de que este planeamiento general sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente –artículo 107 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006–.

Artículo 7. Condiciones para la revisión del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

1. Con independencia de las iniciativas de revisión que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello (cambios en la legislación urbanística, o en los instrumentos de ordenación territorial, etc), como por razones de oportunidad y /ó necesidad, la revisión integral del presente planeamiento general será preceptiva cuando concurra alguna de las siguientes situaciones:

A. Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones, se entenderán existentes esas modificaciones si la población del municipio de Hernani alcanza los 25.000 habitantes.

B. En el momento en que se hayan concedido licencias de edificación para las tres cuartas partes de las nuevas viviendas previstas por este planeamiento general.

C. En el momento en que hayan sido ocupadas las tres cuartas partes del nuevo suelo urbanizable, destinado a actividades económicas, previsto en este planeamiento general.

D. Siempre que se produzcan modificaciones parciales significativas en lo referente a la recalificación y a la clasificación urbanística de los terrenos. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación de pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones (de forma aislada, o acumulada) cuando se reclasifiquen como suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como suelo no urbanizable, cuya superficie exceda en más de un 25% la de los clasificados de aquel modo en este planeamiento general. Este límite porcentual actuará por separado para cada uno de los usos globales Residenciales y de Actividades económicas.

E. Siempre que, previo análisis de la situación existente, se concluya la existencia de circunstancias objetivas que exijan la adopción de un modelo territorial distinto, o el replanteamiento en profundidad del establecido por este planeamiento general.

2. Beste alde batetik, udalerriko eremu homogeneo bateko antolamendua berraztertzea beharrezkotzat eta egokitzat jotzen den kasuetan, hori partzialki berrikusteari ekingo zaio, betiere, alde batetik, horren baldintza eta ezaugarriak direla eta unitate hori bakarrik eta modu autonomoan aztertzea eta tratatzea justifikatuta badago, eta, beste alde batetik, berraztertze horrek eremu horren egitura-antolamendu bereziari eragiten badio, baina ez, ordea, udalerriko orokorrari. Berrikuspen partzial horrek inola ere ez ditu gaindituko artikulu honen 1.D apartatuan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko indarreko legean horri begira ezarritako mugak.

3. Berrikuspen orokorraren edo partzialaren aldeko edozein erabaki hartzen dela ere, aldez aurretik ebaluazio bat burutuko da, eremu horien hirigintza-egoerari buruz eta kasu bakoitzean eragindako gaiei buruz beharrezkoak diren txostenak prestatuz, baita planeamenduaren berrikuspen orokorra edo partziala sustatzearen egokitasunari buruz ere.

BIGARREN TITULUA (II)

LURZORUAREN HIRIGINTZA-KALIFIKAZIOAREN ERREGIMENA

II.1 KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERABILERAK

8. artikulua. Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

1. Planeamendu orokor honek ondorengo erabilera orokorrekin bat etorriz kalifikatzen ditu udal lurraldeko inguru desberdinak:

— Etxebizitza-erabilera.

— Jarduketa ekonomikoen erabilerak.

— Landako erabilerak.

— Komunikazio-erabilerak.

— Gune libreen erabilerak.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

2. Hirigintza-erabileren ezaugarriak, horien kokapena arautzeari begira.

A. Horien kokapenaren bideragarritasuna edo bideraezintasuna zehazteari begira, bai erabilera orokorreko guneetan eta bai erabilera xehakatuko guneetan ere, ondorengo erabilera moduak bereiz daitezke:

— Erabilera bereizgarriak:

Erabilera orokorreko edo xehakatuko gune batean baimendutako erabilerak (berezkoak eta nagusiak) izango dira, eremu zehatz horri esleitutako helburu funtzionala eta hirigintza-berezitasunak kontuan izanik.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

Gune batean (erabilera orokorrekoa nahiz xehakatukoa) baimendu daitezkeen erabilerak hartzen dira, erabilera bereizgarriekin eta, azken batean, helburu funtzionalarekin eta eremu zehatz bati esleitutako hirigintza-berezitasunekin duen bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna kontuan izanik.

— Erabilera debekatuak:

Gune batean (erabilera orokorrekoa nahiz xehakatukoa) baimendu gabeko eta baimendu ezineko erabilerak hartzen dira, helburu funtzionalarekin eta eremu zehatz bati esleitutako hirigintza-berezitasunekin duen bateragarritasuna kontuan izanik.

2. Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que resulte necesaria y oportuna la reconsideración de la ordenación de una pieza homogénea del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento de forma unitaria y autónoma, y, por otro, cuando dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica de dicho ámbito, pero no a la del conjunto del municipio. En ningún caso esta revisión parcial podrá superar las limitaciones al efecto establecidas en el apartado 1.D del presente artículo y en la vigente Ley de Suelo Y Urbanismo.

3. A los efectos de la adopción de cualquiera de las decisiones de revisión integral, o parcial, se procederá a la previa evaluación, mediante la elaboración de los necesarios informes, relativos a la situación urbanística existente de los ámbitos y materias afectadas en cada caso, y a la procedencia de impulsar la revisión integral, o parcial del planeamiento.

TITULO SEGUNDO (II)

REGIMEN DE CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO

CAPITULO II.1. LOS USOS URBANÍSTICOS

Artículo 8. Sistematización general de los usos urbanísticos.

1. Este planeamiento general califica las distintas partes del territorio municipal de acuerdo con los siguientes usos globales:

— Uso residencial.

— Usos de actividades económicas.

— Usos rurales.

— Usos de comunicaciones.

— Usos de espacios libres.

— Usos de equipamiento comunitario.

— Usos de infraestructura de servicios.

2. Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación.

A. A los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las de uso pormenorizado se diferencian las siguientes modalidades de usos:

— Usos característicos:

Se denominan como tales, los usos autorizados (propios y predominantes) de una zona de uso global, o pormenorizado, en atención al destino funcional, y a las particularidades urbanísticas atribuidas a un ámbito concreto.

— Usos admisibles o compatibles:

Se denominan como tales, los usos autorizables en una zona (de uso global, o pormenorizado) en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con los usos característicos y, en definitiva, con el destino funcional, y con las particularidades urbanísticas atribuidas a un ámbito concreto.

— Usos prohibidos:

Se denominan como tales los usos no autorizados, ni autorizables, en una zona (de uso global, o pormenorizado) en atención a su incompatibilidad con el destino funcional, y con las particularidades urbanísticas atribuidas a un ámbito concreto.

B. Beste erabilera baten pareko erabileratzat hartzen dira beren izaera funtzionala eta ingurunean duten eragina erreferentziazko beste erabilera horren antzekoak dituztenak, eta horrexegatik azken horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira.

Hain zuzen ere, pareko erabileren izaera dute hurrengo artikuluan berariaz horrela identifikatzen direnak.

C. Beste erabilera batzuen erabilera osagarritzat jotzen dira haiei atxikitako zerbitzukoak, baldin eta horien kokapena partzela berean gauzatzen bada, erabilera nagusiarekin funtzionalki egokituta. Erabilera nagusi horrek erabilera bereizgarri baten nahiz erabilera bateragarri edo pareko baten berezko izaera eduki ahal izango du, nolanahi ere.

D. Bestalde, erabilera bat autonomotzat hartzen da modu independentean ezartzen denean. Horrela, erabilera orokorreko gune batean edo partzela jakin batean, erabilera bat beste batzuen osagarri gisa baimendu daiteke, baina erabilera autonomotzat debekatuta egon –adib.: Etxebizitza-erabilera industrialdeetan, edo ekipamendukoa; nekazaritza-ustiategietako etxebizitza osagarria; eta abar.–.

E. Erabilera bat gune jakin batean bereizgarritzat edo baimengarritzat jotzen baldin bada, berarekin ekarriko du eremu horretan haren pareko erabileratzat edo osagarritzat jotzen diren erabilerak inplizituki kokatu ahal izatea, gune desberdinen erabilera-erregimenaren erregulazioan berariaz kontrakoa adierazi ezean.

F. Izaera orokorrez, eremu jakin batean pareko erabileratzat edo erabilera osagarritzat baimenduko dira bertako erabilera bereizgarriekiko edo onargarriekiko izaera hori dutenak, eta ez, ordea, pareko erabilera edo erabilera osagarri hori duten beste batzuekiko.

G. Gune orokorretan eta lurzoru ez-hiritargarriko eremuetan pareko erabileraren izaera hori aplikatzea planeamendu orokor honetan berariaz aurreikusitako kasu berezietara mugatuta dago, eta horrenbestez, ez da baimentzen gainerako kasuetan aplikatzea.

H. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru hiritargarriaren erabilera orokorreko gune desberdinetan, eta berariaz kontrakoa adierazi ezean, Planeamendu Orokor honetako kalifikazio orokorreko erregimena erregulatzearen testuinguruan, bateragarritzat edo onargarritzat hartuko dira, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe, oinarrizko zerbitzuen erabilerak deiturikoak, betiere horien kokapena haien izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateragarria izanez gero.

Aldi berean, lurzoru ez-hiritargarriari dagozkion gune orokorretan oinarrizko zerbitzuen erabilera horiek kokatzeko, dela izaera autonomoz, dela erabilera osagarri gisa, beharrezkoa izango da aldez aurretik justifikatzea horien hirigintza-erregimenarekin, horietan aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen irizpide arautzaileekin eta indarreko gainerako lege-xedapenekin bateragarria eta/edo egokia dela, eta halaber, gune horietan nahiz landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa dela. Hain zuzen ere, babes bereziko landaguneetan, ibai-ubideen babeserako ibaiertzetan eta hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzei atxikitako eremuetan kokatzeko, baldin eta artapenaren xede izan behar badute, beharrezkoa izango da aldez aurretik eta nahitaez horien bideragarritasunari buruzko ebaluazio berezia egitea, indarreko lege-xedapenen eta horiei aplikagarri zaien hirigintza-erregimenaren testuinguruan.

Oinarrizko zerbitzuen izaera hori edukiko dute aipatutako gune horrek beharrezko hiri-zerbitzuak nola indarreko hirigintza-legerian araututako zuzkidura-estandarrak izateko beharrezkoak dituzten zuzkidura eta azpiegitura arloko erabilerek. Horien artean honakoak izango genituzke:

B. Se consideran usos asimilados a otro uso, aquéllos cuya naturaleza funcional y efectos en el entorno son semejantes a los de ese otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las de este último.

En concreto, tienen la condición de usos asimilados los que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente.

C. Se consideran usos auxiliares de otros usos, los de servicio vinculado a aquellos, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal. Sin perjuicio de que dicho uso principal pueda tener la naturaleza propia, bien de un uso característico, bien de un uso compatible, o asimilado.

D. Por el contrario, un uso se califica como autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona de uso global o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo –ej.: El uso de vivienda en las zonas industriales, o de equipamiento; la vivienda auxiliar de las explotaciones agrarias; etc.–.

E. La consideración de un uso como característico, o autorizable en una zona determinada, conllevará la posibilidad implícita de implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, salvo que se indique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de las diferentes zonas.

F. Con carácter general, en una determinada zona únicamente se autorizarán como usos asimilados y auxiliares los que tengan esa condición respecto de los característicos, o admisibles, en la misma y en ningún caso respecto de otros que tengan esa misma condición de asimilados, o auxiliares.

G. La aplicación de la citada condición de uso asimilado en las zonas globales y ámbitos del suelo no urbanizable queda limitada a los supuestos específicos, expresamente previstos en este planeamiento general, no autorizándose su aplicación en los restantes casos.

H. En las diferentes zonas de uso global, correspondientes al suelo urbano y urbanizable, y salvo que específicamente se señale lo contrario, en el contexto de la regulación de régimen de calificación global en este Planeamiento General, se considerarán compatibles, o admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos, siempre que su implantación resulte compatible con la naturaleza y el destino funcional de aquéllos.

A su vez, la implantación de esos usos de servicios básicos en zonas globales correspondientes al suelo no urbanizable, bien con carácter autónomo, bien como usos auxiliares, requerirá la previa y debida justificación tanto de su adecuación y/o compatibilidad con el régimen urbanístico de las mismas, con los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística de aplicación en ellas y con las restantes disposiciones legales vigentes, como de la necesidad de su implantación, tanto en esas zonas, como en el medio rural. En particular, su implantación en las zonas rurales de protección especial, en las márgenes de protección de los cauces fluviales y en los ámbitos sujetos a condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, que deban ser objeto de preservación, requerirá la previa y debida evaluación específica de su viabilidad en el contexto de las disposiciones legales vigentes y del régimen urbanístico que les sea de aplicación.

Tendrán esa consideración de servicios básicos, los usos dotacionales e infraestructurales necesarios para que la citada zona cuente tanto con los necesarios servicios urbanos, como con los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente. Entre ellos se consideran los siguientes:

— Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa (bai motorduna eta bai ez-motorduna ere).

— Aparkalekua.

— Gune libreak.

— Ekipamendu komunitarioa.

— Zerbitzuetako azpiegiturak.

3. Baimendutako erabilerei (bai bereizgarriei eta bai bateragarriei ere) aplikagarri zaizkien baldintzak:

Hirigintza-erabilera bat bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzeak ez du salbuesten, indarreko lege-xedapenetan eta planeamendu orokor honetan bertan hala ezarritako kasuetan, horien kokapena legeztatuko duen udal baimenarekin loturiko izapideak, txostenak eta baimen bereziak eskatu ahal izatea.

Alde horretatik, jarduketa horiek, hirigintza-planeamenduan eta udal ordenantzetan horiek kokatzeko zehaztutako baldintza orokorrez gain, alor honetan indarrean dagoen legerian aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte (Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra eta hori garatzeko argitaratutako xedapenak, eta abar).

Udaleko zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, beren tamainagatik edo ezaugarri funtzionalengatik, indarreko planeamenduak ezarritako antolamendu xehakatuaren testuinguruan egoki konpondu ezin diren premia bereziak sortzen dituzten instalazioak koka daitezela eragotzi ahal izango da, honakoari dagokionez:

— Oinezkoen eta ibilgailuen irispideetarako baldintzak.

— Aparkaleku-zuzkidura eta horien ezaugarriak.

— Zamalanetarako eremu osagarrien antolamendua.

— Horien kokapena eragindako eremuarentzat planeamenduak zehaztutako antolamendu-baldintzekin bateraezina edo nabarmenki eragozgarria bihurtzen duten beste gai batzuk.

Eta hori, baita aipatutako planeamenduak instalazio horien kokapena berariaz baimentzen duenean, izaera orokorrez izan arren.

Horren ordez, egoki izanez gero, dagokion udal baimenean adierazitako arazo horiek konpontzea eta/edo zuzentzea ahalbidetzen duten betebehar bereziak ezarriz osatu ahal izango da baimen hori.

4. Aurreikusi gabeko erabilerak:

Artikulu honetan adierazitako erabileren sistematizazioa nola hurrengo kapituluan aipatzen den horren garapena ere definizio irekitzat eta ez-baztertzailetzat ulertuko dira, eta beraz, Udalak bertan berariaz aipatzen ez diren erabilerak sailkatu eta tratatu ahal izango ditu, horren hirigintza-eraginak aipatutako beste erabilera batzuenekin parekatuz.

Era berean, antzeko irizpide bat erabiliz, baimendu gabeko edo berariaz debekatu gabeko erabilera bat koka dadila baimendu, edo debekatu, ahal izango du inguru edo partzela jakin batean.

Hirigintza Arau Orokor hauen 5. artikuluan aipatzen diren Udal Ordenantzek erabileren sistematizazioa eta erregulazioa berregokitu eta osatu ahal izango dute, betiere hirigintza-planeamenduan horrekin loturik ezarritako parametroetara moldatuz.

9. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

1. Bizitegi-erabilerak.

1.1. Etxebizitza-erabilera.

Izaera orokorrez, etxebizitza-erabileratzat hartuko da okupatutako lokal batean pertsona bat edo gehiago, baina gehienez ere hamabi (12), bizitzea.

— Circulación peatonal y rodada (tanto motorizada, como no motorizada).

— Aparcamiento.

— Espacios libres.

— Equipamiento comunitario.

— Infraestructuras de servicios.

3. Condiciones aplicables a los usos autorizados (tanto característicos, como compatibles):

La consideración de un uso urbanístico como característico, o compatible, no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo planeamiento general, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades deberán cumplir, además de las condiciones generales de implantación de las mismas, establecidas en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales, los requisitos previstos en la legislación vigente en la materia (Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y disposiciones promulgadas en su desarrollo; etc.).

Previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud, o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento vigente en lo referente a:

— Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.

— La dotación y características de los aparcamientos.

— La disposición de espacios complementarios para carga y descarga.

— Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora, o incompatible, con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.

Y eso, aún cuando la implantación de dichas instalaciones haya sido autorizada expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, su autorización podrá ser complementada con la imposición, en la correspondiente licencia municipal, de obligaciones singulares que permitan dar respuesta y/o corregir los conflictos señalados.

4. Usos no previstos:

Tanto la sistematización de usos expuesta en el presente artículo, como el desarrollo de la misma contenido en el capítulo siguiente, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos en ella de forma expresa, mediante la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Así mismo, con similar criterio, podrá autorizar, o prohibir, la implantación de un uso no autorizado, ni prohibido de modo expreso, en una zona o parcela determinada.

Las Ordenanzas municipales, mencionadas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales, podrán reajustar y complementar la sistematización y la regulación de usos, adecuándose siempre a los parámetros establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico.

Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos.

1. Usos residenciales.

1.1. Uso de vivienda.

Con carácter general, se entiende por uso de vivienda el de alojamiento de una, o más personas, hasta un máximo de doce (12) por local ocupado.

Etxebizitza-erabileraren erabilera osagarritzat hartuko dira ondorengoak:

— Bebarruak, trastelekuak, instalazio-gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.

— Aparkaleku-erabilera edo ibilgailuak gordetzearena.

— Etxebizitzari atxikitako kirol-instalazioak –igerilekua, pilotalekua eta abar–.

— Etxebizitza-eraikinek bakarrik erabiltzekoak diren gas likidotuen deposituak.

— Etxebizitzei loturiko gainerako instalazio eta azpiegiturak –igogailuak, energia-instalazioak, termikoak eta abar–.

Erabilera osagarri horiek koka daitezela baimendu edo debekatzearen inguruan, kasu bakoitzean ezarritakoa beteko da, eta bereziki, bai hirigintza-planeamenduan eta bai horren tresna osagarrietan ere.

Etxebizitza-erabileraren pareko erabileratzat hartuko dira honakoak:

— 1. kategoriako industria-erabilerak.

— Bulego profesionalak.

Erabilera horiek parekotzat har daitezen, ondorengo baldintzak bete beharko dira: Horiek kokatzen diren lokalak jarduketa horren titularraren edo legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorraren parte izatea, eta horietarako xedatutako azalera erabilgarria lokalaren azalera osoaren erdia baino handiagoa ez izatea, ezta azalera erabilgarriaren 125 m² (u) baino handiago ere.

1.2. Bizitegi kolektiboaren erabilera.

Bizitegi kolektiboaren erabileratzat hartzen da familia batekoak ez diren kolektiboen lojamendua, edozein eratakoa, okupatutako lokal bakoitzeko hamabi (12) pertsona baino gehiago direnean, laguntza emateko xederik ez duena, titulartasun pribatuko erregimenean.

Horien artean sartuko dira unibertsitate-bizitegiak, aterpetxeak, komentuak eta abar, baita aurreko horien antzeko baldintzak eta izaera dutenak ere.

Erabilera osagarrien izaera izango dute horrela jotzen direnak, etxebizitza-erabilerarekin loturik.

1. kategoriako industria-erabilerek eta bulego profesionalek, azken horiek bizitegiko pertsonalak bakarrik burutuak, antzeko erabileren izaera izango dute.

Horien izaera kontuan izanik, bizitegi kolektiboaren erabilera, halaber, ekipamendu pribatuko erabileratzat ere hartu ahal izango da.

2. Jarduketa ekonomikoetarako erabilerak.

2.1. Industria-erabilerak.

A. Horrela hartuko dira ondorengo jarduketak:

— Era guztietako produktuak erdiesteko eta eraldatzeko industriak.

— Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko helburua duten biltegiak, xehekariei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edo banatzaileei bakarrik hornitzen dizkietela, publiko orokorrarentzako zuzeneko salmenta salbuetsita geratzen delarik.

— Era guztietako ekoizpen eta ikerketarako laborategiak edo zentroak, manipulatutako produktuen kaltegabetasunagatik eta burututako jarduketek inolako eragozpenik sortzen ez dutelako, bulego-erabileraren parekotzat har daitezkeenak izan ezik.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda:

— Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.

— El uso de aparcamiento, o guarda de vehículos.

— Las instalaciones deportivas –piscina, frontón, etc.– vinculadas a la vivienda.

— Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda.

— Las restantes instalaciones, e infraestructuras asociadas a las viviendas –ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.–.

A los efectos de la autorización o prohibición de la implantación de esos usos auxiliares, se estará a lo establecido en su caso, y de manera específica, bien en el planeamiento urbanístico, bien en los instrumentos complementarios del mismo.

Se considerarán como usos asimilados al uso de vivienda:

— Los usos industriales de 1.º categoría.

— Las oficinas y los despachos profesionales.

Para que estos usos se consideren asimilados, se deberán cumplir las siguientes condiciones: Que el local en el que se implanten formen parte del domicilio habitual y permanente del titular, o representante legal de dicha actividad, y que la superficie útil destinada a los mismos no sea superior a la mitad de la superficie del local, ni a 125 m² (u) de superficie útil.

1.2. Uso de residencia colectiva.

Se entiende por uso de residencia colectiva, el alojamiento de colectivos no familiares, de cualquier tipo, por encima de doce (12) personas por local ocupado, ejercido con carácter no asistencial, en régimen de titularidad privada.

Entre ellos se considerarán las residencias universitarias, albergues, conventos, etc, y otros de condiciones y naturaleza similares a los anteriores.

Tienen la condición de usos auxiliares los considerados como tales, en relación con el uso de vivienda.

Los usos industriales de 1.ª categoría y los de oficinas y despachos profesionales, estos últimos ejercidos exclusivamente por el personal de la residencia, tienen la condición de usos asimilados.

En atención a su naturaleza, el uso de residencia colectiva es susceptible de ser considerado asimismo como uso de equipamiento privado.

2. Usos de actividades económicas.

2.1. Usos industriales.

A. Se consideran como tales las siguientes actividades:

— Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.

— Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.

— Los laboratorios o centros de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficina.

— Ibilgailuak, makineria eta era guztietako aparailuak konpontzeko tailerrak.

— Gasolindegiak, erregaien hornidura-guneak eta ibilgailuen garbilekuak.

— Era guztietako erregaien deposituak eta biltegiak, salmentarako xedatuta daudenak.

— Errepidezko garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak edo ibilgailuentzako makineria gordetzeko garajeak.

— Makineria, txatarra, ibilgailuak edo materialak aire librean edukitzeko biltegi eta deposituak.

— Nekazaritza-industriak, eta horrela hartuko dira nekazaritza-ekoizpenerako jarduketak, baldin eta jarduketa horiek kokatuta dauden lursaila zuzenean ekoizpen horretarako erabiltzen ez bada. Horien artean sartuko lirateke adierazitako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza-elikagaien industriak, zerrategiak, landare eta loreen mintegiak, baldin eta eraikuntza finko eta egonkorra badute (landaketa lurrean egiten ez dutenak), eta abar.

— Baliabideak eta zerbitzuak sortzeko, administratzeko, ustiatzeko jarduketak (energia elektrikoa sortu eta hornitzea, dela energia berriztagarrien bitartez, dela beste teknika batzuen bitartez, eraginkortasun eta aurrezpen energetikoa bilatzen dutenak ere barne –plaka fotovoltaikoak eta abar–; erregaiak sortu, ustiatu eta hornitzea; hondakinak administratu eta kudeatzea), eta halaber, zerbitzu horiei atxikitako beste instalazio batzuk ezartzekoak, betiere industria-izaera duten ekonomia-jarduketatzat sailkatzea justifikatuta duten baldintzetan burutzen badira.

— Era guztietako meatzaritza eta erauzpenerako industriak, kasuaren arabera lurzoru ez-hiritargarrian koka daitezkeenean.

— Oro har, erabili, manipulatu edo saldutako materialak edo erabilitako elementu teknikoak direla eta, pertsonei eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak sortu edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen produktuak ekoizteko eta eraldatzeko jarduketa guztiak.

Izaera orokorrez, aipatutako industria-erabilera horien erabilera osagarritzat hartuko dira ondorengoak: Bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak, zerbitzu-instalazioak –ura ponpatzeko instalazioak eta deposituak edo saneamendukoak, hondakinak arazteko instalazioak, zentralak, edo energia berreskuratzeko lantegiak, eta abar–, garajeak eta ibilgailuen eta makineriaren eta antzeko beste batzuen gordetegiak; baita zaindariaren etxebizitza ere, baina halere, horren kokapena berariaz baimendu beharko du planeamenduak.

B. Oro har, merkataritza izaerako edo hirugarren sektoreko eginkizunak biltzen dituzten industria-jarduketak, industria-erabilera bereizgarria duten lokaletan eta partzeletan kokatzeari begira, jarduketa bakartzat hartuko dira, aipatutako erabileretarako bereziki xedatutako azalerak bereizirik kontuan hartzearen kalterik gabe, horiei aplikagarri zaien erregulazioaren ondorioetarako.

C. Industria-erabilerak kategorietan sailkatzen dira, baimendutako beste erabilera batzuk gauzatzearekin loturik oro har pertsonei eta ingurumenari eragin diezazkioketen eragozpenak, kaltegarritasuna, osasungaiztasuna edo arriskua kontuan izanik.

a) 1. Kategoria.

Alor honetan indarrean dagoen legeriaren arabera, ondorio nekagarririk, arriskurik eta abarrik ez duten industria-jarduketak biltzen ditu. Jarduketa burutzean erabilitako azalera, kasu guztietan, 100 m² (u) baino txikiagoa izango da –azalera erabilgarria–.

— Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.

— Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.

— Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.

— Las agencias de transporte por carretera y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos, o maquinaria automóvil.

— Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.

— Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta. Se incluyen entre ellas industrias agroalimentarias que responden a las condiciones expuestas, las serrerías, los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable (en los que la plantación no se produzca sobre el terreno), etc.

— Las actividades de creación, administración, explotación, etc. de recursos y servicios (creación y suministro de energía eléctrica, bien mediante la utilización de energías renovables, bien mediante otras técnicas, incluidas las que conlleven la eficiencia y el ahorro energético –placas fotovoltaicas; etc.; creación, explotación, suministro, etc. de combustibles; administración, gestión, etc. de residuos; etc.), así como las de implantación de instalaciones asociadas a esos servicios, siempre que sean desarrolladas en condiciones que justifiquen su consideración como actividades económicas de carácter industrial.

— Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que en su caso, puedan implantarse en suelo no urbanizable.

— En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Con carácter general, se consideran como usos auxiliares de los citados usos industriales: Las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicio –depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, las centrales, o plantas de recuperación energética, etc.–, garajes y parques de vehículos y maquinaria y otros similares; así como la vivienda del guarda, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

B. Las actividades industriales que incluyan funciones de carácter comercial o terciario en general, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales y parcelas de uso característico industrial, como una actividad única, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

C. Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados, a las personas y al medio ambiente en general:

a) Categoría 1.ª.

Comprende las actividades industriales, que según legislación vigente en la materia, carentes de efectos molestos, peligrosidad, etc. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será, en todos los casos, inferior a 100 m² (u) –superficie útil–.

Etxebizitzaren, hirugarren sektorearen eta ekipamendu komunitarioaren erabileren parekotzat hartuko dira, eta erabilera horietarako nagusiki xedatutako lokal eta partzeletan kokatu ahal izango dira.

Ez dira 1. kategoriatzat hartuko, aipatutakoa baino azalera txikiagoa duten lokalak eta espazioak okupatu arren, jarduketari berari atxikitako su-kargaren ondorioz eragin arriskutsurik edo arriskurik dutenak.

b) 2. Kategoria.

Industriarako eremuetan ez ezik bizitegi-inguruneetan, hirugarren sektorekoetan eta ekipamendu komunitariokoetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria-jarduketak dira, hain zuzen ere, arriskurik ez dutelako –alor honetan indarrean dagoen legeriaren arabera– edo erabilera mugakideentzat eragozpenik edo deserosotasun zuzenezinik sortzen ez dutelako –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su-karga, eta abar–, eta horrez gain, ondorengo baldintza hauek guztiak bete behar dituzte: 4 CV baino potentzia unitario handiagoak ez dituzten makinak edo motorrak erabiltzea; 0.135 CV/m²(u) –azalera erabilgarria– baino handiagoa ez den potentzia instalatuaren dentsitatea edukitzea; 250 m²(u) baino azalera txikiagoa –azalera erabilgarria– erabiltzea, eta horri begira, jarduketak eta bere erabilera osagarriek eragindako lokalaren azalera osoa hartuko da.

Kategoria honen barruan sartuko dira motozikletak eta automobilak mantentzeko eta konpontzeko tailerrak, baina ez, ordea, txapa eta pinturako tailerrak eta ibilgailu astunak edo ibilgailuen makineria konpontzekoak.

2. kategoriako industria-erabilerak merkataritza-erabileren parekotzat joko dira, eta nagusiki horrelakoetarako xedatutako partzela eta lokaletan kokatu ahal izango dira.

c) 3. Kategoria.

Horientzat eskatutako betebeharren bat ez betetzeagatik aurreko 1. eta 2. kategorietan sartu ezin diren industria-jarduketak biltzen ditu, eta halaber, egoki izan daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, baldintza hauetakoren bat betetzen dutenak:

— Oro har, eta neurri zuzentzaileak hartu arren, etxebizitzei, hirugarren sektoreko erabilerei edo ekipamendu komunitariokoei eragozpenak sor diezazkieketen industria-jarduketak, baldin eta eraikin berean edo horiekin jarraipena eginez kokatuta badaude.

— Tamaina txiki edo ertaineko industria-jarduketak –barne-eraikinak okupa dezakeen partzelaren azalera 3.500 m²(po)koa eta, salbuespenen kalterik gabe, barneko sabai eraikiaren azalera 5.000 m²(t)koa–.

Hain zuzen ere, kategoria honen barruan sartuko dira ondokoak: Aire librean dauden biltegiak eta deposituak; txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo ibilgailuen makineria konpontzeko tailerrak; errausketa-labeak; 2.000 m²(t) baino gutxiagoko nekazaritza-industriak; beren su-karga dela eta, aipatutako etxebizitza-erabilerarekin, hirugarren sektorekoekin, ekipamendukoekin eta abarrekin bateraezinak diren jarduketak; gasolindegiak, erregaiaren hornitegiak eta autoak garbitzeko aire libreko instalazioak. Azken hauek, garajeen edo 2. kategoriako konponketa-tailerren erabilera osagarrien izaera dutenean, eta erabilera horietarako xedatutako lokalen barrualdean kokatzen direnean, 2. kategoriako industria-erabileratzat hartu ahal izango dira.

3. kategoriako industria-erabilerak industria-erabilerarako gune orokorretan bakarrik kokatuko dira, jarraian berariaz aipatzen diren kasuetan izan ezik:

Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

No se considerarán como de 1.ª categoría los usos industriales que, pese a ocupar locales y espacios con superficie menor que la citada, conlleven efectos peligrosos, o riesgos, como consecuencia de la carga de fuego asociada a la propia actividad.

b) Categoría 2.ª.

Se trata de actividades industriales que se estiman compatibles y admisibles en los entornos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de en los industriales, por carecer de peligrosidad –según legislación vigente en la materia–, no generar molestias, o incomodidad incorregibles para los usos colindantes –producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.–, y además por cumplir todas las siguientes condiciones: Utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV.; disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²(u) –superficie útil–; utilizar una superficie menor de 250 m²(u) –superficie útil–, considerándose al efecto la totalidad de la superficie del local afectado por la actividad y por sus usos auxiliares.

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de mantenimiento y reparación de motocicletas y automóviles, no así los talleres de chapa y pintura y de reparación de vehículos pesados, o maquinaria automóvil.

Los usos industriales de 2.ª categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos.

c) Categoría 3.ª.

Comprende las actividades industriales que no puedan ser incluidas en las anteriores categorías 1.ª y 2.ª, por incumplir alguno de los requisitos exigidos para las mismas, así como, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, aquellas que cumplan cualquiera de estas condiciones:

— Actividades industriales que, en general y aún con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas, a los usos terciarios, o de equipamiento comunitario, si se sitúan en una misma edificación, o en contigüidad con los mismos.

— Actividades industriales de tamaño pequeño, o medio –superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.500 m²(po) y, sin perjuicio de salvedades, superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t)–.

En concreto, se incluirán en esta categoría: Los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados o maquinaria automóvil; los crematorios; las industrias agrarias de menos de 2.000 m²(t); las actividades cuya carga de fuego las haga incompatibles con los citados usos de vivienda, terciarios, de equipamiento, etc.; las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes, o, talleres de reparación de 2.ª categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de 2.ª categoría.

Los usos industriales de 3.ª categoría se implantarán exclusivamente en zonas globales de uso industrial, salvo en los casos que expresamente se señalan a continuación:

— Planeamendu orokor honek edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuak beste era bateko jarduketa ekonomikoetarako xedatutako gune orokorretan, baldintza egokietan, kokatzea baimentzen dituenean.

— Planeamendu orokor honek edo, hala egokituz gero, hori garatzen duen planeamenduak berariaz horrela baimentzen duen landa-guneetan kokatu ahal izango dira nekazaritza-industriak, gune bakoitzari dagokion hirigintza-erregimenak berariaz ezartzen dituen mugekin eta baldintzetan, betiere jarduketa horiek, beren kokapenaren arabera aplikagarri zaien hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzekin bateragarri badira.

— Gasolindegien kasuan (autoak garbiketarako instalazioak horien pareko erabileratzat hartuko dira) eta erregaiaren hornitegien kasuan, industriarakoak ez diren hiri izaerako gune orokorretan edo lurzoru ez-hiritargarritzat sailkatutako lursailetan kokatu daitezke, betiere azken kasu horretan bide-sistema orokor gisa kalifikatuta baldin badaude, honekin mugakide izan ala ez izan.

— Motozikletak eta automobilak konpontzeko tailerrak, txapa eta pinitura konpontzeko zerbitzuak dituztela, aroztegiak, eta halaber, hiri-inguruneari eskaintzen dioten zerbitzua eta duten izaera kontuan izanik, egokitzat jotzen badira, industriarakoak ez diren beste gune orokor batzuetan baimendu ahal izango dira, baita bizitegietarakoetan ere, betiere, osagarri gisa, eta beste alderdi batzuen artean:

* Oso-osorik aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarri diren erabilerak –betiere, bizitegirakoak salbuetsita– hartzeko xedatutako eraikinetan berariaz kokatzea aurreikusten bada, bai planeamendu orokor honetan, dela hori garatuz sustatutako planeamenduan ere.

* Horiek gauzatzeak eta garatzeak ingurunean eragin kaltegarririk izango ez dutela bermatzeko beharrezkoak diren neurriak erabakitzen eta aplikatzen direnean.

* Aipatutako gune horietan kokatzea ingurunearen eta bertako hiri-ereduaren aniztasunaren eta aberastasunaren sinonimo denean.

Helburu horri begira, hirigintza-planeamenduak, bai planeamendu orokor honek berak, bai hori garatuz sustatzen denak, eta hala dagokionean, Udal Ordenantzek erabakiko dituzte aipatutako helburuak erdiesteko kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren eraikin eta erabileren kokapen, eraikuntza eta antolamendurako neurriak.

d) 4. Kategoria.

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduketak biltzen ditu –eraikinak okupatutako partzelaren azalera 3.500 m²(po) baino handiagoa, edo sabai eraikia 5.000 m²(t) baino handiagoa–, eta halaber, tamaina horretara iritsi gabe, beste industria batzuekin zuzeneko jarraitasuna edukitzearekin bateraezinak direnak, gune libreen erabilera komunean gatazka funtzionalak sor daitezkeelako, edo, neurri zuzentzaileak hartu arren, kaltegarriak, osasungaitzak edo arriskutsuak izan daitezkeelako.

Kategoria honen barruan sartuko dira, 3. kategoriako industrietarako ezarritako partzela okupagarriaren azaleraren eta sabai-azaleraren mugak gainditu ez arren, eremu mugakideetan maniobra, zamaketa-lan, biltegiratze edo aparkatzearen jarduketa osagarrietan bolumen garrantzitsua sortzen duten ekoizpen-jarduketak, horiek beste jarduketa batzuekin batera erabili ahal izatea bateraezina delako.

Beren ezaugarriak direla eta, 5. kategoriako industriatzat hartu behar direnak izan ezik, 4. Kategoria honen barruan sartuko dira, bestak beste, 2.000 m²(t)tik gorako nekazaritza-industriak.

— Cuando quede autorizada su implantación, bajo las condiciones pertinentes, en zonas globales destinadas a otro tipo de actividades económicas, por este planeamiento general, o por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle.

— Las industrias agrarias podrán implantarse en las zonas rurales en las que, en su caso, el presente planeamiento general, o el planeamiento de desarrollo del mismo, así lo autoricen expresamente, con las limitaciones y condiciones que específicamente queden establecidas por el régimen urbanístico correspondiente a cada zona, y siempre que tales actividades resulten compatibles con las condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en función de su emplazamiento le sean de aplicación.

— En sus variantes de estaciones de servicio (las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas) y unidades de suministro de combustible también podrán implantarse tanto en zonas globales de carácter urbano no industriales, como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, siempre que, en este último caso, estén calificados como sistema general viario, o sean colindantes con este.

— Actividades como los talleres de reparación de motocicletas y automóviles con servicios de reparación de chapa y pintura, las carpinterías, y aquellas otras que, en atención a su naturaleza y al servicio que presten al entorno urbano, se estimen adecuadas, podrán autorizarse en zonas globales diversas de las industriales, incluidas las residenciales, siempre que, complementariamente, y entre otros extremos:

* Se prevea expresamente su implantación, bien en este planeamiento general, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos, excluidos, entre otros, los residenciales.

* Se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conlleve efectos nocivos y perjudiciales en el entorno.

* Su implantación en las citadas zonas sea sinónimo de diversificación y riqueza del medio y del modelo urbano de las mismas.

Con ese fin, el planeamiento urbanístico, bien este mismo planeamiento general, bien el promovido en su desarrollo y, en su caso, las Ordenanzas municipales, determinarán las medidas de ordenación, construcción e implantación de las citadas edificaciones y usos que en cada caso se estimen adecuadas para la consecución de los indicados objetivos.

d) Categoría 4.ª.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande –superficie de parcela ocupada por la edificación superior a 3.500 m²(po),o de techo edificado superior a 5.000 m²(t)– y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres, o por la nocividad, insalubridad, o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras.

Se incluirán en esta categoría aquellas actividades productivas que, aún cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de 3.ª categoría, den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades.

Con la salvedad de aquellas que por sus características deban considerarse como industrias de 5.ª categoría, en todo caso, quedan incluidas en esta Categoría 4.ª, entre otras, las industrias agrarias de más de 2.000 m²(t).

Industria-erabilera duten guneetan bakarrik kokatuko dira.

Salbuespen gisa, eta aurrez horren premia justifikatuta, zaindariaren etxebizitza (etxeb. 1 partzela bakoitzeko) kategoria honetako industrien erabilera osagarritzat har liteke. Nolanahi ere, dela dagokion hirigintza-eremuaren Arau Berezian, dela planeamendu xehakatuan berariaz aurreikusita egon behar du hori baimentzen dela. Etxebizitza horren azalera ezin daiteke 90 m²(t) baino handiagoa izan.

e) 5. Kategoria.

Beharrezko ekoizpen-eremuaren hedaduragatik –partzelaren azalerak 20.000 m²(p) baino handiagoa izan behar du– edo bere izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, kokapen berezi batzuetan bakarrik baimendu litezkeen jarduketak bilduko lituzke.

Berezko industria-erabilera duten guneetan kokatuko dira, planeamendu orokorrean erabakitzen den moduan. Horrelakoak baimentzeko, beharrezkoa izango da zenbait neurri zuzentzaile hartzea eta sektoreko araudia aplikatuz eska dakiekeen segurtasun-eremua finkatzea.

Zaindariaren etxebizitza (etxeb. 1 partzela bakoitzeko) kategoria honetako industrien erabilera osagarritzat har liteke. Nolanahi ere, dela dagokion hirigintza-eremuaren Arau Berezian, dela planeamendu xehakatuan berariaz aurreikusita egon behar du hori baimentzen dela. Etxebizitza horren azalera ezin daiteke 90 m²(t) baino handiagoa izan.

D. Industria-jarduketa bat industria-erabileraren kategoria jakin bati atxikitzeko, jarraian aipatzen diren eraginak balioetsiko dira izaera orokorrez, baita instalatutako potentziaren gehienezko mugak ere:

— Eragozpenak:

* Zarata egitea (norberaren lokalaren kanpoaldea eta eragin handiena jasaten duen aldamenekoa).

* Beroa sortzea.

* Dardarak eragitea.

* Hautsa sortzea.

* Hondakin-urak sortzea.

* Industria-hondakinak sortzea.

* Merkantzien zamaketa-lanen bolumena.

* Aparkaleku-premia.

* Bistan dauden instalazio edo biltegiratzeak.

* Langile-pilaketak.

— Kaltegarria eta osasungaitza izatea:

* Atmosferako emisio kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak.

* Eragin kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.

* Materia toxikoak edo osasungaitzak manipulatzea edo biltegiratzea.

* Erradiazioak sortzea.

* Hondakin solido kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

— Arriskutsua izatea.

* Material erregarriak, sukoiak edo lehergarriak manipulatzea edo biltegiratzea.

* Presio arriskutsuan dauden prozesu edo ontziak erabiltzea.

* Su-karga.

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, la vivienda del guarda (1 viv. por parcela) podrá ser considerada como uso auxiliar de las industrias de esta categoría. En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en la Norma Particular del correspondiente ámbito urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado. La superficie de dicha vivienda no podrá ser superior a 90 m²(t).

e) Categoría 5.ª.

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario –superficie de parcela superior a 20.000 m²(p)– o su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden ser autorizadas en emplazamientos específicos.

Su implantación se realizará en zonas de uso industrial propias, según quede determinado por el planeamiento general. Su autorización conllevará la adopción de las medidas correctoras necesarias y del establecimiento del área de seguridad que, en su caso, en aplicación de la normativa sectorial les fuera exigible.

La vivienda del guarda (1 viv. por parcela) podrá ser considerada como uso auxiliar de las industrias de esta categoría. En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en la Norma Particular del correspondiente ámbito urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado. La superficie de dicha vivienda no podrá ser superior a 90 m²(t).

D. Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada, se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada:

— Molestias:

* Producción de ruido (exterior del local propio y vecino más afectado).

* Producción de calor.

* Producción de vibraciones.

* Producción de polvo.

* Producción de aguas residuales.

* Producción de residuos industriales.

* Volumen de carga y descarga de mercancías.

* Necesidad de aparcamiento.

* Instalaciones o almacenamientos visibles.

* Aglomeraciones de personal.

— Nocividad e insalubridad:

* Emisiones atmosféricas contaminantes, tóxicas, o insalubres.

* Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.

* Manipulación, o almacenamiento de materias tóxicas, o insalubres.

* Producción de radiaciones.

* Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicas, o insalubres.

— Peligrosidad.

* Manipulación, o almacenamiento de materiales combustibles, inflamables, o explosivos.

* Utilización de procesos, o recipientes a presión peligrosa.

* Carga de fuego.

E. Jarduketa batean instalatutako potentzia hauxe litzateke: Elementu mekaniko mugikorrak dituzten makina finko guztien potentziaren «CV» batura. Zenbaketa horretatik kanpo utziko da zenbait instalazio mekanikoren potentzia, hala nola, aire-erauzgailuak, igogailuak eta antzeko beste batzuk, baldin eta horien eginkizunak jarduketaren berezko helburuarekin zerikusirik ez badu, eta horien xedea lokalaren egokitzapen funtzionala eta giroa hobea erdiestea bada bertako langileek edo kanpokoek erabiltzean.

F. Industria-erabilera horiek kategoria jakin bati atxikitzeari begira, nolanahi ere, zamalanetako edo konponketa-tailerretan ibilgailuak jasotzeko xedatuta dauden eremu estaliak. Aldiz, ez dira zenbatuko garaje osagarrien erabileratarako xedatutako lokalen azalerak.

2.2. Hirugarren sektoreko erabilerak.

A. Horrela hartuko dira irabazi-asmoa duten ondorengo jarduketak:

— Hotel-erabilera.

— Merkataritza-erabilera.

— Bulego-erabilera.

— Jolas-erabilera.

— Osasun-erabilera.

— Asistentzia-erabilera.

— Gizarte eta kultur arloko erabilera.

— Irakaskuntza-erabilera.

— Kirol-erabilera.

— Kanpaleku turistikoen erabilera.

B. Hotel-erabileratzat hartzen da irabazi-asmoarekin pertsonak ostatuan hartzea, edozein eratan: Hotelak, hostalak, bizitegi-hotelak, motelak, aparthotelak, pentsioak, aterpetxeak, landetxeak eta antzeko beste erabilera batzuk.

Hotelaren erabilera osagarritzat hartuko dira ondokoak: Etxebizitza bat (1) hotel-instalazio bakoitzeko (gehienezko azalera 90 m² –t–) eta garaje-erabilera, baina hori, dena den, kasu bakoitzean modu bereziz arautu ahal izango da.

Alokairu-erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak, baldin eta dagokion sektore-legeriaren arabera aparthoteltzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez badituzte, etxebizitza-erabileratzat eta, beraz, bizitegi-erabileratzat hartuko dira horiek finka daitezela baimentzeari begira.

C. Merkataritza-erabileren barruan hauek sartuko dira:

— Era guztietako artikuluak eta produktuak jendaurrean saltzea –handizka nahiz txikizka–.

— Ostalaritzako negozioak: Tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak eta abar.

— Publikoari eskainitako zerbitzuak, hala nola ile-apaindegiak, edertze-aretoak, tindategiak eta abar.

— Aurrekoen antzeko beste jarduketa batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Nolanahi ere, merkataritza-erabilerari atxikitako edo erantsitako garajearen erabilera merkataritzakoak ez diren beste erabilera bereizgarri batzuk dauzkaten partzeletan kokatzeko, beharrezkoa izango da modu bereziz eta independenteki arautzea, eta ez zuzenean eta automatikoki partzela horren erabilera orokorren erabilera osagarri gisa. Dagokion merkataritza-erabileraren baimena jasoko duen hirigintza-planeamenduaren testuinguruan edo horren exekuzioan gauzatu beharko da erregu-

E. Se entiende por potencia instalada en una actividad, a la suma en «CV» de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo.

F. A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o a la recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computarán, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garajes auxiliares.

2.2. Usos terciarios.

A. Se consideran como tales las actividades de carácter lucrativo siguientes:

— Uso hotelero.

— Uso comercial.

— Uso de oficina.

— Uso recreativo.

— Uso sanitario.

— Uso asistencial.

— Uso sociocultural.

— Uso docente.

— Uso deportivo.

— Uso de campamentos turísticos.

B. Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: Hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, aparthoteles, pensiones, albergues, casas rurales y otros usos asimilados.

Se considerarán como usos auxiliares al hotelero: Una (1) vivienda por instalación hotelera (superficie máxima 90 m² –t–) y el uso de garaje, el cual, sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada supuesto.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como aparthoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda, y como tal, como uso residencial.

C. Los usos comerciales comprenderán:

— La venta al público de artículos y productos de todo tipo –al por mayor o al por menor–.

— Los negocios de hostelería: Bares, cafeterías, pubs y restaurantes, etc.

— La prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, etc.

— Otras actividades similares a las anteriores, así como los usos auxiliares correspondientes.

En todo caso, la implantación del uso de garaje anejo, o vinculado, al uso comercial en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los comerciales deberá regularse de forma diferenciada e independiente, y no de forma directa y automática como uso auxiliar de los usos genéricos de esa parcela. Dicha regulación específica deberá ser efectuada, bien en el marco del planeamiento urbanístico que contemple la autorización del correspondiente uso comercial, bien en el de su ejecu-

lazio berezi hori, eta partzelaren gainerako erabilerei atxiki beharreko aparkaleku-zuzkiduraren murrizketarik ez du ekarriko inola ere. Aipatutako merkataritza-jarduketa hori eta horri atxikitako aparkalekuak, ondorio guztiei begira, jarduketa bakartzat hartu beharko dira, eta eraikuntzaren eta jarduketaren udal baimenak izapidetzen diren unean juridikoki gauzatuta geratu beharko du lotura horrek.

Jendearentzako sarbideekin, zerbitzuko aparkalekuarekin eta maniobrarako eta merkantzien zamalanetarako eremuekin loturiko premiak kontuan izanik, eta ostalaritza-erabileren inguruan aurrerago aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, merkataritza-erabileretan ondorengo kategoriak bereizten dira:

a) 1. Kategoria.

Merkataritza-jarduketa txikiak, 25,00 m²(u) artekoak –azalera erabilgarria–, behin-behineko eraikinetan, gune libre publikoen eta, hala dagokionean, pribatuen berezko erabilerarekin bateragarriak –espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako eremuak eta beste–.

Indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz, gune horietan kokatzea baimendu ahal izango da, planeamenduak berariaz ez aurreikusi arren. Era berean, horrela finkatzen den gune pribatuetan ere ezarri ahal izango da.

a) 2. Kategoria.

250 m²(u) baino gutxiago –azalera erabilgarria– okupatzen duten merkataritza-jarduketak, bizitegi, industria, hirugarren sektore edo ekipamendu komunitariorako erabilerekin bateragarriak, eta nagusiki erabilera horietarako xedatutako partzeletan ezarri daitezkeenak, eskakizun bereziren beharrik izan gabe.

Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan kokatuko dira, eta, hala dagokionean, zenbait merkataritza-instalaziok partekatu ahal izango dituzte.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

c) 3. Kategoria.

250 m²(u) baino gehiago eta 750 m²(u) baino gutxiago –azalera erabilgarria– okupatuko duten merkataritza-jarduketak.

Jarduketa horietarako beharrezkoak izan daitezkeen sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, nahitaez, jarduketa horiek burutuko diren lokalen edo eraikinen barrualdean kokatuta geratu behar dute.

Hirigintza-planeamenduak, udal ordenantzek edo, horrelakorik izan ezean, Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak ezar ditzakete horrelakoak kokatzeko, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak eduki beharrari eta abarri dagokionez.

Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan kokatuko dira, eta, hala dagokionean, zenbait merkataritza-instalaziok partekatu ahal izango dituzte.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

d) 4. Kategoria.

Sabaiaren azalera 750 m²(u) baino gehiago eta 2.000 m²(u) baino gutxiago okupatuko duten merkataritza-jarduketak.

ción, sin que en ningún caso conlleve una reducción de la dotación de aparcamientos que deban vincularse a los restantes usos de la parcela. La referida actividad comercial y los aparcamientos adscritos a la misma deberán ser considerados a todos los efectos como una única actividad, debiendo quedar materializada jurídicamente tal vinculación en el momento de la tramitación de las licencias municipales de construcción y actividad.

En atención a las necesidades asociadas al acceso del público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, y sin perjuicio de las salvedades que, referidas a los usos de hostelería se exponen más adelante, se distinguen las siguientes categorías de usos comerciales:

a) Categoría 1.ª.

Pequeñas actividades comerciales, de hasta 25,00 m²(u) –superficie útil–, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios libres públicos –aceras, jardines, áreas peatonales y otros–, y, en su caso, privados.

Se podrá autorizar su implantación en esos espacios, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Así mismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

b) Categoría 2.ª.

Actividades comerciales que ocupen menos de 250 m²(u) –superficie útil– compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario, y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos, sin exigencias específicas.

Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública, que, en su caso, podrá ser compartido por diversas instalaciones comerciales.

A los efectos del cómputo de las citadas superficies será considerada la superficie total del local, o espacio afectado en cada caso, en la que quedará incluida la que se destine de forma específica al público.

c) Categoría 3.ª.

Actividades comerciales que ocupen más de 250 m²(u) y menos de 750 m²(u) –superficie útil–.

Los espacios destinados a acceso, maniobra y carga y descarga, que pudieran ser necesarios para tales actividades deberán quedar obligatoriamente ubicados en el interior de los locales, o edificaciones, en los que se desarrollen las mismas.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o en su defecto el Ayuntamiento en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas para su implantación, en cuanto a las características de los accesos al público, mercancías, dotación de aparcamientos, disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

Se implantarán, en todo caso, en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública, que, en su caso, podrá ser compartido por diversas instalaciones comerciales.

A los efectos del cómputo de las citadas superficies será considerada la superficie total del local, o espacio afectado en cada caso, en la que quedará incluida la que se destine de forma específica al público.

d) Categoría 4.ª.

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) de superficie útil y tengan menos de 2.000 m²(t) de superficie de techo.

Jarduketa horietarako beharrezkoak izan daitezkeen sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, nahitaez, jarduketa horiek burutuko diren lokalen edo eraikinen barrualdean kokatuta geratu behar dute.

Hirigintza-planeamenduak, udal ordenantzek edo, horrelakorik izan ezean, Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak ezar ditzakete horrelakoak kokatzeko, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak eduki beharrari eta abarri dagokionez.

Horien kokapenak berariaz baimenduta egon behar du, dela dagokion Hirigintza Eremuaren Arau Berezian, dela dagokion planeamendu xehakatuan.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

e) 5. Kategoria.

2.000 m²(t) baino gehiago dituzten merkataritza-jarduketak.

Jarduketa horietarako beharrezkoak izan daitezkeen sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, nahitaez, jarduketa horiek burutuko diren lokalen edo eraikinen barrualdean kokatuta geratu behar dute.

Hirigintza-planeamenduak, udal ordenantzek edo, horrelakorik izan ezean, Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak ezar ditzakete horrelakoak kokatzeko, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak eduki beharrari eta abarri dagokionez.

Horien kokapenak berariaz baimenduta egon behar du, dela dagokion Hirigintza Eremuaren Arau Berezian, dela dagokion planeamendu xehakatuan. Eta, hala dagokionean, merkataritza-ekipamendu handien kokapena arautzen duen Sektoreko Lurralde Plana bete behar izatearen mende geratuko da.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabileren parekotzat hartuko dira honakoak: 1. eta 2. kategorietako industria-erabilerak, bulegoak, jolas edo gastronomia-elkarteen egoitzak, ausazko jokoen aretoak, lokal itxietako kirol-instalazioak, medikuntza nahiz albaitaritzako kontsultategiak, baita antzeko izaera duten beste batzuk ere; irakaskuntza-ekipamendua, erakundeena, osasun arlokoa, laguntzazkoa, soziokulturala, aisialdikoa eta erlijio arlokoa, titulartasun publiko nahiz pribatukoa; eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, edo ekipamendukoak, aurreko jarduketetatik ondorioztatzen diren inguruneeraginak dituztenak. Beraz, aipatutako kategoria horietako merkataritza-erabilerak nagusiki kokatzeko xedatuta dauden partzela eta lokaletan kokatzea baimentzen da, haietarako eskatutako baldintza berberetan, xehetasun hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe eta kasu bakoitzean bete behar diren baldintza berezien kalterik gabe.

Beren ezaugarri materialengatik edo erabilitako, manipulatutako edo biltegiratutako baliabideengatik eragozpen esanguratsuak eragiten dituzten merkataritza-erabilerek, edo pertsonen edo gauzen osasunerako edo segurtasunerako arriskuak dakartzatenek, antzeko eraginak dituzten industria-erabilerei aplikagarri zaizkien kokapen-arauak bete beharko dituzte, alor horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen mende egon beharra kontuan izan gabe (Euskadiko Ingurumenaren Babeserako Lege Orokorra, edo beste).

Los espacios destinados a acceso, maniobra y carga y descarga, que pudieran ser necesarios para tales actividades deberán quedar obligatoriamente ubicados en el interior de los locales, o edificaciones, en los que se desarrollen las mismas.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o en su defecto el Ayuntamiento en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas para su implantación, en cuanto a las características de los accesos al público, mercancías, dotación de aparcamientos, disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

Su implantación deberá estar explícitamente autorizada, bien en la Norma Particular del correspondiente Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado correspondiente.

A los efectos del cómputo de las citadas superficies será considerada la superficie total del local, o espacio afectado en cada caso, en la que quedará incluida la que se destine de forma específica al público.

e) Categoría 5.ª.

Actividades comerciales de más de 2.000 m²(t).

Los espacios destinados a acceso, maniobra y carga y descarga, que pudieran ser necesarios para tales actividades deberán quedar obligatoriamente ubicados en el interior de los locales, o edificaciones, en los que se desarrollen las mismas.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o en su defecto el Ayuntamiento en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas para su implantación, en cuanto a las características de los accesos al público, mercancías, dotación de aparcamientos, disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

Su implantación deberá estar explícitamente autorizada bien en la Norma Particular del correspondiente Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado correspondiente Y quedará, en su caso, supeditada al cumplimiento del Plan Territorial Sectorial por el que queda regulada la implantación de grandes equipamientos comerciales.

A los efectos del cómputo de las citadas superficies será considerada la superficie total del local, o espacio afectado en cada caso, en la que quedará incluida la que se destine de forma específica al público.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.ª, 3.ª y 4.ª categorías: Los usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías, las oficinas, las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juego de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, así como otros de naturaleza similar; el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada; y otros usos terciarios, o equipamentales con afecciones en el entorno similares a los que resultan de las anteriores actividades. Por lo que se autoriza su implantación en las parcelas y locales que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales de las mencionadas categorías, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia y sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas, o generen riesgos para la salubridad, o para la seguridad de las personas, o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales de similares efectos, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia (Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, u otras).

Merkataritza-erabilerak kategoria jakin bati atxikitzeari begira, jarduketa bakartzat hartuko da funtzionalki integratuta dauden saltokien elkarketa (hala nola galeriak, merkataritza-zentroak eta abar). Industria-jarduketei atxikitako merkataritza-erabilerak ere horrela hartuko dira, baimendutako mugen barruan, azken horietarako bereziki xedatutako azalerek eduki dezaketen kontsiderazio bereziaren kalterik gabe, horiei buruzko lege-irizpideak betetzeari dagokionez.

Horrekin loturik, jarduketari atxikitako gune estali guztiak kontuan hartuko dira, hala nola galeriak eta oinezkoentzako gun estaliak, bulego osagarriak, biltegiratzeko guneak, tailer osagarriak edo zamalanetarako gune estaliak. Aparkaleku osagarriaren erabilerarako xedatutako azalerak, halere, ez dira kontuan hartuko.

Bestalde, ostalaritza-erabilerak baimentzeari begira, horien kokapena arautzen duten eta sustatu eta onesten diren Ordenantza bereziek diotena bete beharko da. Horietan, artikulu honetan ezarritako merkataritza-erabilerak kokatzeko eta kategorietan banatzeko irizpideak eta baldintzak berregokitu ahal izango dira, arautu beharreko erabileraren berezitasunaren eta aztertu nahi den arazoaren arabera justifikatuta dagoen neurrian.

D. Bulego-erabileraren barruan honako administrazio-jarduketak edo beste izaera batekoak biltzen dira, izan titulartasun pribatukoak edo izan ondare-titulartasunekoak: Era guztietako enpresen egoitzak eta administrazio-ordezkaritzak, banka, burtsa eta aseguruen bulegoak, gestoriak, bulego eta estudio profesionalak, kalkulu-zentroak eta laborategi bateragarriak, aurreko horiekin bateragarri eta parekagarri diren ikerketa, garapen eta berrikuntzarako zentroak eta beste antzeko jarduketa batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

E. Jolas-erabileraren barruan aisialdia eta denbora librea okupatzeko xedea duten hainbat komunitate-jarduketa biltzen dira, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, baldin eta, horiek duten helburua edo gauzatzean duten irabazierregimena dela eta, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin badira edo hartu behar ez badira: Zinema-aretoak eta antzokiak, dantzalekuak, jolas eta apustuen aretoak, kasinoak, atrakzioparkeak, ludotekak, jolas-elkarteak edo gastronomikoak eta antzeko izaera duten beste batzuk.

F. Osasun-erabileraren barruan, berriz, gaixoen tratamendua eta lojamendua eta antzeko beste erabilera batzuk sartzen dira, titulartasun pribatukoak izan nahiz ondare-titulartasunekoak izan, horien helburu eta baldintzak direla eta, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnean: Ospitaleak, erietxeak, medikuntza edo albaitaritzako kontsultategiak eta osasunarekin loturiko beste batzuk.

G. Laguntza-erabileraren barruan, besteak beste, biztanleria-sektore berezi batzuei eskainitako lojamendua eta gizarte-laguntzaren erabilerak ditugu, hala nola erretiratuen etxeak, haurtzaindegiak, zaharren egoitzak, eguneko zentroak, gizarteratze-zentroak, etxebizitza tutelatuak eta antzekoak, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, baldin eta beren helburuak eta baldintzak kontuan izanik, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

Laguntza-izaera hori edukiko dute, halaber, hildakoen laguntza-erabilerak, hala nola tanatorioak, nahiz eta ezin daitekeen errausketa-labeetara zabaldu, industria-erabileratzat hartuko direlako.

H. Erabilera soziokulturalaren barruan, besteak beste, kultura sustatzeko jarduketekin edo arte-sorkuntzarekin (arte-galeriak, museoak, hitzaldi eta biltzarretarako aretoak, auditorioak, liburutegiak eta antzeko izaera duten beste batzuk), erli-

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerará como una única actividad la agrupación de comercios funcionalmente integrados (como galerías, centros comerciales, etc.). Igual consideración tendrán también los usos comerciales vinculados a actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, en lo referente al cumplimiento de los criterios legales referidos a las mismas.

A ese respecto, se computarán todos los espacios cubiertos adscritos a la actividad, como las galerías y espacios peatonales cubiertos, las oficinas auxiliares, los espacios de almacenamiento, los talleres auxiliares, o, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a uso de aparcamiento auxiliar.

Por su parte, a los efectos de la autorización de usos de hostelería se estará a lo que resulte de las específicas Ordenanzas reguladoras de su implantación que, en su caso, se promuevan y aprueben. En las que se podrá reajustar los criterios y condiciones de implantación y categorización de los usos comerciales establecidos en este artículo, en la medida en que quede justificado desde la especificidad del uso a regular y de la problemática que se pretende abordar.

D. El uso de oficina comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada, o patrimonial, como: Las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios compatibles, los centros de investigación, desarrollo e innovación que resulten compatibles y asimilables a los anteriores, y otras actividades análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

E. El uso recreativo comprende diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre, de titularidad privada, o patrimonial, que por sus fines, o por el régimen lucrativo en el que se ejercen no puedan, o deban ser consideradas como equipamiento comunitario: Los cines y teatros, salas de fiestas, salas de juegos y apuestas, casinos, parques de atracciones, ludotecas, asociaciones recreativas, o gastronómicas y otros de similar naturaleza.

F. El uso sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares, de titularidad privada, o patrimonial, que en atención a sus fines y condiciones no puedan, o deban, ser considerados como equipamiento comunitario: Hospitales, clínicas, consultorios médicos, o veterinarios, y otros relacionados con la salud.

G. El uso asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia social a sectores específicos de la población, como los hogares de jubilados, las guarderías, las residencias de ancianos, los centros de día, los centros de reinserción social, los pisos tutelados y similares, de titularidad privada, o patrimonial, que en atención a sus fines y condiciones no puedan, o deban, ser considerados como equipamiento comunitario.

También tendrán esa condición asistencial usos de asistencia a los fallecidos, como los tanatorios, sin que quepa su extensión a los crematorios, que serán considerados como usos industriales.

H. El uso sociocultural comprende, entre otros, los usos relacionados con las actividades de promoción cultural, o creación artística (galerías de arte, museos, salas de conferencias y de congresos, auditorios, bibliotecas, y otras de similar natura-

jioarekin (gurtza edo erlijio-heziketa, edozein sinesmenetakoa, baita dagozkien erabilera osagarriak ere) edo sozio-politikoak (herri-elkarteen egoitzak, kultur elkarteenak, alderdi eta sindikatuenak, eta abar), titulartasun pribatu nahiz ondare-titulartasunekoak, berariaz ekipamendu komunitariotzat hartzen ez direnak.

I. Irakaskuntza-erabileraren barruan irakaskuntzarekin loturiko jarduketak sartzen dira, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, beren aldaera guztietan, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere, betiere, beren xede edo baldintzak kontuan izanik, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin badira edo hartu behar ez badira.

J. Kirol-erabileraren barruan kirol-jarduketak eta gorputz-heziketakoak sartzen dira beren aldera guztietan, eta horren irakaskuntza, bai eraikinetan (kirol-instalazioak lokal itxietan –gimnasioak, igerilekuak eta beste–), eta bai berariaz horretarako egokitutako gune libreetan (jolas-parkeak eta kirol-parkeak aire librean), baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, betiere, horien helburuak eta baldintzak kontuan izanik, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin badira edo hartu behar ez badira.

K. Kanpaleku turistikoaren erabilerak bere barruan biltzen du pertsonak irabazi-asmo batekin aldi baterako ostaturatzea, behin-behineko baliabide ez-finkoekin gauzatua, hala nola kanpin-dendak, ibilgailu egokituak, karabanak eta beste batzuk. Era berean, erabilera honen barruan sartuko lirateke horren erabilera osagarriak hala nola langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–, bulegoak, ostalaritza-zerbitzuak, garbitegikoak, premia-premiazko salerosketa eta bertan ostaturatu daudenek bakarrik erabiltzeko kirol eta jolaserako instalazioak, eta horiek eraikin finko eta egonkorretan kokatu ahal izango dira.

Horrela, bertatik salbuetsita geratuko da etxoletan, bungalowetan edo beste edozein eratako eraikin egonkorretan ostatu hartzea, horiek hotel-erabileren artean sartuko direlako.

L. Indarreko hirigintza-legerian ezarritako kasuetan, sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkiduretarako xedatutako dagozkion erreserben aurreikuspenarekin osatu beharko da hirigintza-antolamendua, titulartasun publikokoa nahiz pribatukoa –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 54, 57, 78 eta 79 artikuluak–.

Testuinguru honetan, eta planeamendu orokor honi eta hori garatzeko sustatzen den hirigintza-planeamenduari dagokionez, sistema lokalen sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorreko sareko ekipamendu pribaturako xedatutako zuzkidura-erreserba ondorengo era hauetatik edozeinetan bete ahal izango dela:

— Dela zuzkidura-erreserba horri atxikitako sabai-azalera ekipamendu horrekin pareka daitezkeen hirugarren sektoreko erabileretarako (merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasun, kirol, laguntza xedea duten erabileretarako) xedatu behar dela kontuan hartuz.

— Dela zuzkidura-erreserba horri atxikitako sabai-azalera ekipamendu-erabileretarako xedatu behar dela kontuan hartuz.

Zuzkidura-erreserba hori zuzkidurarako partzeletan nola horiekin bateragarri diren beste edozeinetan (bizitegietarakoetan, hirugarren sektorekoetan) antolatu ahal izango da.

Nolanahi ere, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorriz, bai ekipamendu komunitarioko erabileratzat hartzen baldin bada eta bai hirugarren sektoreko erabileratzat hartzen baldin bada, aipatutako erreserba horri atxikitako sabai-azalerak irabazi-asmoa duela ulertuko da.

leza), religiosas (culto, o formación religiosa, de cualquier confesión, así como los correspondientes usos auxiliares) o socio-políticas (sedes de asociaciones ciudadanas, culturales, de partidos y sindicatos, etc), de titularidad privada, o patrimonial, que no se consideren de forma expresa como equipamiento comunitario.

I. El uso docente comprende las actividades relacionadas con la enseñanza de titularidad privada, o patrimonial, en todas sus modalidades, así como los usos auxiliares correspondientes, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan, o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

J. El uso deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados –gimnasios, piscinas, y otros-) como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello (parques recreativos y deportivos al aire libre), así como los usos auxiliares correspondientes, de titularidad privada, o patrimonial, siempre que en atención a sus fines y condiciones no puedan, o deban ser consideradas como equipamiento comunitario.

K. El uso de campamento turístico comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas y otros. Así mismo, se considerarán comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal –una (1) vivienda–, las oficinas, los servicios de hostelería, de lavandería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables.

Así, se excluyen del mismo el alojamiento en cabañas, bungalows, o en cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

L. En los supuestos establecidos en la legislación urbanística vigente, la ordenación urbanística se ha de complementar con la previsión de las correspondientes reservas destinadas a dotaciones de la red de sistemas generales y locales, tanto de titularidad pública como privada –artículos 54, 57, 78 y 79 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006–.

En ese contexto y en lo referente a este planeamiento general y al planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo, se entenderá que la reserva dotacional destinada a equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, de la red de sistemas generales, se podrá cumplir indistintamente de cualquiera de las siguientes maneras:

— Bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos terciarios que, en atención a su naturaleza, sean asimilables a dicho equipamiento (usos comerciales, culturales, docentes, sanitarios, deportivos, asistenciales, etc.).

— Bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos de equipamiento.

Esa reserva dotacional podrá ser ordenada tanto en parcelas dotacionales como en cualesquiera otras (residenciales, terciarias, etc.) compatibles con la misma.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, tanto se considere como de uso equipamiento comunitario o como uso terciario, se entenderá que la superficie de techo vinculada a la citada reserva tiene carácter lucrativo.

3. Landako erabilerak.

A. Beren helburu garrantzitsuena lurraldeko ingurumen, aisialdi eta ekoizpen arloko baliabideak kontserbatzea eta/edo aprobetxatzea duten jarduketa guztiak sartzen dira hauen barruan. Ondorengo modalitate hauek finkatzen dira:

— Ingurumenaren babeserako erabilerak.

— Aisialdi eta jolaserako erabilerak.

— Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

B. Natur ingurunea babestea, zaintzea edo hobetzea helburutzat duten ingurumenaren babeserako erabilerak izango lirateke. Besteak beste, hauen barruan sartzen dira zientzia, kultura jarduketak, aipatutako helburu horiek erdiesteko xedea dutenak.

Ez dute inolako eraikinak hartzen beren baitan.

C. Aisialdi eta jolaserako erabileratzat hartzen dira natur inguruneaz baliatzea eta gozatzea xedetzat duten jarduketa guztiak, jolas, kirol, turismo, hezkuntza, naturaren interpretazio, kultura eta beste zenbait ikuspegitatik.

Ez dute inolako eraikinak hartzen beren baitan.

D. Lehen sektoreko baliabideen ustiapenerako erabileratzat hartzen dira ondorengoak:

a) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako erabilerak.

Izaera hori izango dute nekazaritzako erabilerak –era guztietako landareak hazi eta ekoiztea, baso-ustiapena izan ezik– eta abeltzaintzako eta abere-hazkuntzako erabilerak –era guztietako animaliak hazi eta zaintzearekin loturiko jarduketak–, nahitaez landa-ingurunean kokatu beharrekoak.

Hurrengo bi kategoria hauek bereizten dira:

— Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen-erabilera arruntak.

Neurri batean edo guztiz profesionalizatuta dauden langileek burututako ustiapenek osatzen dituzte, baldin eta gutxieneko ekoizpen-dimentsioaren baldintzak betetzen badituzte, horrelako ustiapen baten bideragarritasun ekonomikoa justifikatzeko beharrezkoak direlako. Alor horretan eskumena duen administrazioak ziurtatu beharko du xehetasun hori –Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua–.

Ustiapen horien erabilera osagarritzat hartzen dira, besteak beste, ondorengoak:

* Ustiapenari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.

* Ustiapenaren eta iturburuko zuzeneko salmentaren produktuak biltegiratzea.

* Landa-turismoko jarduketa, betiere, alor honetan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetzeaz gain, ustiapenaren izaera osagarria badu eta inola ere ez nagusia. Nolanahi ere, nekazaritza-ustiapen baten erabilera osagarri gisa jotzeko, beharrezkoa izango da alor horretan eskumena duen Administrazioaren aldetik izaera hori egiaztatzea.

* Etxebizitza, betiere horrekin loturik ezarritako baldintzak betetzen badira, bai alor honetan indarrean dagoen legerian eta bai planeamendu honetan bertan ere eta, hala egokituz gero, hori garatuz gerora susta litekeenean.

* Berotegiak.

* Nekazaritza-industriak, nekazaritzako elikagaien industria eta mintegien modalitatean, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen nagusiari atxikitako berezko jarduketa osagarri gisa duen izaera justifikatzen baldin bada.

3. Usos rurales.

A. Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la conservación y/o aprovechamiento de los recursos ambientales, lúdicos, o productivos del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

— Usos de protección ambiental.

— Usos de ocio y esparcimiento.

— Usos de explotación de recursos primarios.

B. Se consideran usos de protección ambiental los que tienen como fin la preservación, el mantenimiento, o la mejora del medio natural. Entre otras, se consideran como tales las actividades científicas, culturales, etc. dirigidas al logro de los mencionados objetivos.

No incluyen edificación alguna.

C. Se consideran usos de ocio y esparcimiento todos aquellas actividades que tengan como fin el uso y disfrute del medio natural, ejercidas desde criterios lúdicos, deportivos, turísticos, educativos, de interpretación naturalística, culturales, etc.

No incluyen edificación alguna.

D. Se consideran usos de explotación de recursos primarios los siguientes:

a) Los usos de explotación agropecuaria.

Tienen esa condición los usos agrícolas –cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal– y los usos ganaderos y de producción animal –actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales– que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

Se distinguen las dos categorías siguientes:

— Los usos de explotación agropecuaria comunes.

Están constituidos por aquellas explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima, necesarios para justificar la viabilidad económica de tal explotación. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia –Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa–.

Tienen la condición de usos auxiliares de esas explotaciones, entre otros:

* La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.

* El almacenamiento de los productos de la explotación y su venta directa en origen.

* La actividad de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tenga carácter auxiliar de la explotación, y en ningún caso principal. En todo caso, su consideración como uso auxiliar de una explotación agraria requerirá la acreditación de dicha condición por parte de la Administración competente en la materia.

* La vivienda, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto, tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo planeamiento y en el que, en su caso, pueda promoverse en desarrollo del mismo.

* Los invernaderos.

* Las industrias agrarias, en la modalidad de viveros e industrias agroalimentarias, en los supuestos en los que se justifique su condición de actividad auxiliar, vinculada e inherente a la explotación agropecuaria principal.

Edozein kasutan, industria osagarri hauen jarduketa dagokion nekazaritza-ustiapenaren berezko eta/edo atxikitako nekazaritza-produktuak iturburuan bertan eraldatzera mugatuta egongo da, eta arrazoi ekonomiko eta produktiboengatik batera garatzearen egokitasuna eta komenigarritasuna justifikatu beharko da.

Horrelakoak kokatzeko planeamendu orokor honetan edo aplikagarri den sektorekoan ezartzen diren baldintzak betetzeaz gain, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunten nekazaritza-industria osagarriei atxikitako instalazioetako sabai-azalera ezin daiteke izan 2.000 m²(t) baino handiagoa.

* Beren izaera eta ezaugarriak kontuan izanik, eta beharrezko justifikazio zehatza erdietsi ondoren, ustiapenaren osagarritzat ere har daitezkeen beste erabilera batzuk.

Abeltzaintzako erabileren artean, alde batetik egongo lirateke beren tamaina txikiagatik eta ekoizpen-autonomia ezagatik nabarmentzen direnak, nekazaritza-ustiapen baten erabilera baimendutzat hartuko direlarik, eta beste alde batetik, aplikatu beharreko xedapen sektorialekin bat etorriz, abeltzaintza-ustiapen estentsibotzat edo garrantzi nabarmeneko intentsibotzat hartzen direnak, ustiapenean dagoen animalia kopuruarengatik edo horretan diharduten langileen kopuruarengatik.

— Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren erabilera ezprofesionalizatuak.

Nekazaritza-ustiapen arruntaren erabileratzat hartuak izateko eskatzen diren bideragarritasun eta ekoizpen-autonomiaren baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza-ustiapenak izango lirateke.

Ustiapenak berezkoak dituen eta berari atxikita dauden laborantzako lanabesak gordetzea bakarrik hartuko da ustiapenaren erabilera osagarritzat.

b) Baso-erabilerak.

Basoetako masak zuzenean ustiatuz, zura eta beste produktu batzuk erdiesteko xedea duten jarduketak izango lirateke.

Horien erabilera osagarritzat hartuko dira, bai erdietsitako produktuen iturburuko lehen eraldaketakoak, betiere horrek dituen ezaugarriengatik industria-erabilerarekin parekatzerik ez badaude, eta bai beren izaera eta ezaugarriak kontuan izanik, eta beharrezko justifikazio zehatza erdietsi ondoren, erabilera osagarritzat ere hartuak izan daitezkeen gainerakoak.

Etxebizitzak ez du inola ere erabilera osagarriaren izaerarik edukiko.

d) Erauzpen-erabilerak.

Harrobi, legar-hobi eta aire libreko nahiz lurrazpiko meategietako ustiapenak sartuko lirateke, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Honako hauek ez dira erabilera osagarritzat hartuko:

* Zaindariaren edo jagolearen etxebizitza.

* Hormigoia edo asfaltu-gaiak ekoizteko zentralak, horiek kokatzeko xedea duten ondoko harrobietatik ateratako legarrak erabili arren. Zentral horiek, edonola ere, 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira.

c) Arrain-haztegiaren erabilera.

Arrain-espezieen hazkuntzarako eta zaintzarako helburua duten jarduketak nola horien lehen eraldaketakoak sartuko lirateke hauen barruan.

En todo caso, la actividad de estas industrias auxiliares, estará limitada a la transformación en origen de los productos agrarios propios y /ó asociados de la correspondiente explotación agraria y requerirá la justificación de la idoneidad y conveniencia de su desarrollo conjunto, por razones económicas y productivas.

Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones que para su implantación se establecen en este planeamiento general, o en el sectorial aplicable, la superficie de techo de las instalaciones vinculadas a las industrias agrarias auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes, no podrá superar los 2.000 m²(t).

* Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como auxiliares de la explotación.

Entre los usos pecuarios, se distinguen aquellos que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva, que se considerarán usos autorizados de una explotación agraria, de aquellos otros que, de acuerdo con las disposiciones sectoriales de aplicación, tienen la consideración de explotaciones ganaderas extensivas, o intensivas de importancia significativa por el número de animales en explotación, o de personal dedicado a ello.

— Los usos de explotación agropecuaria no profesionalizados.

Se consideran como tales las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria común.

Unicamente la guarda de aperos de labranza adscritos y propios de la explotación tendrá la condición de uso auxiliar de la misma.

b) Los usos forestales.

Comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y de otros productos, por explotación directa de las masas de bosque.

Tendrán la condición de usos auxiliares de los mismos, tanto los de primera transformación, en origen, de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial, como aquellos otros que, en atención a sus condiciones y naturaleza, y previa la debida y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como tales usos auxiliares.

La vivienda no tendrá en ningún caso la condición de uso auxiliar.

d) Los usos extractivos.

Comprenden las explotaciones de canteras, graveras y minas al aire libre, o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes.

No se considerarán como tales usos auxiliares:

* La vivienda del guarda o vigilante.

* Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse. Esas centrales se considerarán, en todo caso, como usos industriales de categoría 5.ª.

c) El uso de piscifactoría.

Comprende tanto las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de primera transformación de las mismas.

4. Komunikazio-erabilerak.

A. Komunikazio-erabileren ondorengo modalitate hauek finkatu dira:

— Oinezkoen zirkulazio-erabilera.

— Txirrindularien zirkulazio-erabilera.

— Ibilgailu motordunen zirkulazio-erabilera.

— Aparkaleku-erabilera.

— Trenbide-erabilera.

B. Oinezkoen zirkulazio-erabilera pertsonak hirian barrena egiten dituzten lekualdaketak lirateke, bai oinez, bai aulki gurpildunen bidez (eskuzkoak nahiz motordunak), edo antzekoen bidez.

Oinarrizko zerbitzuaren erabilera izaera du eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta dagoela joko da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

C. Txirrindularien zirkulazio-erabilera pertsonek bizikleta bidez egiten dituzten lekualdaketak izango lirateke.

Oinarrizko zerbitzuaren erabilera izaera du eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta dagoela joko da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

D. Ibilgailu motordunen zirkulazio-erabilera pertsonak baliabide eta bitarteko motordunen, publikoen nahiz pribatuen bidez egindako lekualdaketak lirateke.

Oinarrizko zerbitzuaren erabilera izaera du eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta dagoela joko da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzu gisa hartzea, bai hirigune orokorretan eta bai landa-guneetan ere, planeamendu orokor honetan eta, besteak beste, Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako «8.2.H» artikuluan adierazitako betebeharrak bete behar izatearen baldintzapean dela ulertuko da.

E. Aparkalekutzat hartzen da ibilgailu motordunak eta ez-motordunak jabari publikoko nahiz pribatuko guneetan, estaliak izan nahiz itxiak izan eta sestra gainean izan nahiz sestra azpian izan, aparkatzea.

Gune estalietan kokatuta dauden erabilera publikoko aparkalekuak egoiliarrek erabiltzeko nahiz errotaziokoak edo bitarikoak izan daitezke.

Aparkaleku-erabileraren erabilera osagarritzat hartuko dira, gune itxietan kokatuta egon beharko dutelarik, komunak, instalazio-gelak eta antzekoak, baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez, ordea, erregaiaren hornitegi, gasolindegi eta konponketa-tailerren erabilerak.

Aparkaleku-erabilera, izaera orokorrez, etxebizitza-erabileren, ekonomia-jarduketen erabileren edo ekipamendu komunitarioko erabileren erabilera osagarritzat hartzen da. Dagokion partzelan burutu beharreko aparkaleku-plazen kopurua horrek zerbitzu ematen dien erabilera nagusien zuzkidura-premietara egokitu beharko da. Aparkaleku-plazen gutxieneko edo gehieneko kopurua bai planeamendu orokor honetan edo bai, hala egokituz gero, hori garatzen duen planeamendu xehakatuan finkatuta geratuko da.

Bide-sare publikotik aparkaleku-erabilerarako xedatutako gune edo lokal jakin batera sarbideak gaitzeko baldintza izan daiteke gutxieneko plaza-kopuru bat antolatzea.

F. Trenbide-erabileraren barruan trenbideak, geltokiak eta geralekuak, eta horien instalazio eta erabilera osagarriak sartzen dira. Ez dira erabilera osagarritzat hartuko etxebizitzarena eta tren-makineriaren eta materialaren konponketarako tailerrena.

4. Usos de comunicaciones.

A. Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

— Uso de circulación peatonal.

— Uso de circulación ciclista.

— Uso de circulación rodada motorizada.

— Uso de aparcamiento.

— Uso ferroviario.

B. El uso de circulación peatonal consiste en los desplazamientos de las personas por la ciudad, bien a pié, bien mediante sillas de rueda (manuales o motorizadas), o similares.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

C. El uso de circulación ciclista consiste en los desplazamientos de las personas mediante bicicleta.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

D. El uso de circulación rodada motorizada consiste en los desplazamientos de las personas mediante mecanismos y medios motorizados, tanto públicos como privados.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

No obstante, esta consideración como servicio básico, tanto en las zonas globales urbanas, como rurales, se entenderá condicionada a la cumplimentación de los requisitos expuestos en este planeamiento general, entre otros en el artículo «8.2.H» del presente documento de Normas Urbanísticas Generales.

E. Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos, motorizados y no motorizados, en espacios de dominio público, o privado, descubiertos, o cerrados y sobre, o bajo rasante.

Los aparcamientos de uso público situados en espacios cubiertos, podrán ser tanto para uso de residentes, como de rotación, o mixtos.

Se considerarán usos auxiliares del uso de aparcamiento, ubicado en espacios cerrados, los aseos, cuartos de instalaciones y similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación.

El uso de aparcamiento se considera, con carácter general, uso auxiliar de los usos residenciales, de actividades económicas, o de equipamiento comunitario. El número de plazas de aparcamiento a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar, a las necesidades de dotación de los usos principales a los que da servicio. El número mínimo, o el máximo de plazas de aparcamiento quedará fijado, bien por el presente planeamiento general, bien, en su caso, por el correspondiente planeamiento pormenorizado que lo desarrolle.

La habilitación de los accesos desde la red viaria pública, a un determinado espacio, o local, destinado a uso de aparcamiento, podrá condicionarse a la disposición de un número mínimo de plazas.

F. El uso ferroviario comprende las vías férreas, las estaciones y apeaderos, y las instalaciones y usos auxiliares de los mismos. No se consideran como tales usos auxiliares, el de vivienda, y los talleres de reparación de material y maquinaria ferroviaria.

5. Gune libreen erabilerak.

A. Gune libreen erabilera biztanleriaren aisialdi eta jolaserako, natur elementuen babeserako xedea duten jabari publikoko eta sarbide libreko guneek berezkoa dutena da, eta horietatik kanpo uzten dira, salbuespen berezi batzuk kenduta, eraikinak garatzekoak edota komunikazio-sarearen elementu jakin batzuenak (errepideak, aparkalekuak edo antzeko beste batzuk).

Salbuespen horiek ondoko hauen finkapenarekin eta/edo aurreikuspen berriarekin loturik daude:

— Sistema orokorren sarean integratuta dauden gune libreetan ekipamendu-erabileretarako xedatutako partzelak eta eraikinak.

— Oinezkoentzako eta txirrindularientzako bide-sareak gune libre orokorretan eta tokian tokikoetan.

— Gune libreek berezko duten erabileraren osagarri eta/edo lagungarri diren eraikin eta instalazioak.

— Tokian tokiko bide-sarearen elementuak, erabilera motorduna, murriztua edo ez dutenak, gune librearen irisgarritasun, zerbitzu eta/edo mantentze-lanen premietatik justifikatuak, edo aipatutako gune libre horren kanpoko finketara edo hiri-garapenetara joateko bide-zor gisa justifikatua, planeamendu orokorrean edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuan hartutako antolamenduak finkatuak.

— Nekazaritza-ustiapenen erabilerak eta horien osagarriak, landa-gune libreetan.

B. Bertan, ondorengo modalitateak bereizten dira:

— Hiriko gune libreen erabilera.

— Landako gune libreen erabilera.

— Lurralde-elementuen erabilera.

C. Hiriko gune libreen erabilera gune ez-eraikigarriei dagokie (arestian aipatutako salbuespenak kenduta), hiri-eremuaren barruan kokatuak eta biztanleen aisialdi eta gozamenerako xedatuak –parkeak, lorategi-eremuak, plazak, oinezkoentzako eremuak, jolas-eremuak, pasealekuak eta abar–, baita eraikin edo azpiegituren babeserako xedatuak ere. Beste erabilera mota bati atxikita ez dauden eta hondar izaera duten gune publiko ez-eraikigarriak, halaber, erabilera horri dagozkio.

Lorategia zaintzeko erabilerak –makineria, lanabesak eta materiala gordetzekoak– eta erabiltzaileei zerbitzua ematekoak –komun publikoak eta antzeko beste batzuk– gune libreen erabileraren erabilera osagarritzat jotzen dira.

Hiriko gune libreek, edonola ere, oinarrizko zerbitzuaren erabilera baten izaera izango dute, eta erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimenduta dagoela jotzen da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

D. Landako gune libreen erabilera titulartasun publiko lursailei dagokiena da, landa-ingurunean kokatutak eta biztanleen aisialdirako eta gozamenerako xedatuak.

Landako gune libreen erabilera osagarritzat jotzen dira bai horietan mantentze-lanak egitekoak eta bai beren funtzionalitate eta xedeagatik justifikatuta daudenak ere.

E. Lurralde-elementuen erabilera lurraldeko natur elementuei atxikitakoa da, besteak beste: Ibai-ubideak eta ibaibazterrak, itsasoko eta lehorreko jabari publikoa, mendiguneak, natur parkeak eta ibaiertzeko parkeak, natura aldetik interesa duten guneak, eta abar.

5. Usos de espacios libres.

A. El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso destinado al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc. en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, tanto los desarrollos edificatorios, como determinados elementos de la red de comunicaciones (carreteras, aparcamientos, ú otros similares).

Dichas excepciones están relacionadas con la consolidación y/o nueva previsión de:

— Parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento en espacios libres integrados en la red de sistemas generales.

— Redes de itinerarios peatonales y ciclistas en espacios libres generales y locales.

— Edificaciones e instalaciones complementarias y/o auxiliares del uso propio de los espacios libres.

— Elementos de la red viaria de carácter local, con uso motorizado, restringido, o no, justificados desde las necesidades de accesibilidad, de servicio y/ó mantenimiento del propio espacio libre, o desde servidumbres de paso a fincas, o a desarrollos urbanos exteriores al citado espacio libre, generadas por la ordenación adoptada en el planeamiento general, o en el pormenorizado que lo desarrolla.

— Usos de explotación agraria y auxiliares de los mismos, en espacios libres rurales.

B. Se distinguen en él las siguientes modalidades:

— Uso de espacios libres urbanos.

— Uso de espacios libres rurales.

— Uso de elementos territoriales.

C. El uso de espacios libres urbanos corresponde a los espacios no edificables (salvo las excepciones antes mencionadas) situados en el ámbito urbano, destinados tanto al ocio y expansión de la población –parques, áreas ajardinadas, plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, etc.–, como a la protección de construcciones o infraestructuras. También corresponden a dicho uso los espacios públicos no edificables de carácter residual, que no estén vinculados a otro tipo de uso.

Los usos de mantenimiento de jardinería –guarda de maquinaria, aperos y material– y servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares– se consideran usos auxiliares del uso de espacios libres.

El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global, sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

D. El uso de espacios libres rurales es el correspondiente a los terrenos de titularidad pública, ubicados en el medio rural, y destinados al ocio y expansión de la población.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres rurales, tanto los de mantenimiento de los mismos, como los justificados en su funcionalidad y destino.

E. El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio, entre otros: Los cauces fluviales y sus márgenes, el dominio público marítimo-terrestre, las zonas de montaña, los parques naturales y fluviales, las zonas de interés naturalístico, etc.

6. Ekipamendu komunitarioaren erabilerak.

A. Ekipamendu komunitarioko erabileren barruan biztanleei zerbitzua emateko zuzkidura-jarduketak sartzen dira, bai titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi-asmorik gabe burutuak, eta bai titulartasun pribatuko eta/edo ondare-titulartasuneko erregimenean (ekipamendu pribatua) eta irabazi-asmoz burutuak, azken horiek hirugarren sektoreko erabilerekin parekagarriak izanik.

Hirigintza-planeamenduan antolatu beharreko erabilerak, sistema lokalen eta, hala egokituz gero, orokorren sareko ekipamendu pribatuaren zuzkidurari dagokionez indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetzeari begira, ekipamendu pribatuko edo ondare-ekipamenduko erabileratzat edo hirugarren sektoreko erabileratzat hartuak eta tratatuak izan daitezke.

B. Ekipamendu komunitarioaren ondorengo erabilera-modalitateak finkatzen dira:

— Irakaskuntza-ekipamenduaren erabilera.

— Kirol-ekipamenduaren erabilera.

— Erakunde-ekipamenduaren erabilera.

— Osasun-ekipamenduaren erabilera.

— Asistentzia-ekipamenduaren erabilera.

— Ekipamendu soziokulturalaren erabilera.

— Jolas-ekipamenduaren erabilera.

— Erlijio-ekipamenduaren erabilera.

— Zerbitzu publikoko ekipamenduaren erabilera.

— Zuzkidura-lojamenduko ekipamenduaren erabilera.

C. Irakaskuntza-ekipamenduaren erabileraren barruan irakaskuntzaren modalitate guztiak biltzen ditu, titulartasun publiko erregimenean eta irabazi-asmorik gabe burutuak.

Titulartasun pribatuko erregimenean burututako irakaskuntza-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

D. Kirol-ekipamenduaren erabileraren barruan kirol-jarduketak eta gorputz-ariketak sartzen dira beren modalitate guztietan, baita horien irakaskuntza ere bereziki horretarako egokitutako eraikin eta gune libreetan, irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako kirol-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

E. Erakunde-ekipamenduaren erabileraren barruan izaera publikoa duten erakunde eta gizarte-administrazio arloko erabilerak biltzen dira. Horien artean Herri Administrazioko Erakunde desberdinetako bulegoak sartuko dira, hala nola Ertzaintzaren polizia-etxeak, Postetxeko bulegoak, baita, kasu guztietan, dagozkion erabilera osagarriak ere.

6. Usos de equipamiento comunitario.

A. Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades dotacionales de servicio a la población, desarrolladas, tanto en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro, como en régimen de titularidad privada y/o patrimonial (equipamiento privado) y de carácter lucrativo, siendo estos últimos equiparables a los usos terciarios.

Los usos a ordenar en el planeamiento urbanístico, a los efectos de cumplir el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales, podrán ser considerados y tratados, bien como usos de equipamiento privado, o patrimonial, bien como usos terciarios.

B. Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

— Uso de equipamiento docente.

— Uso de equipamiento deportivo.

— Uso de equipamiento institucional.

— Uso de equipamiento sanitario.

— Uso de equipamiento asistencial.

— Uso de equipamiento sociocultural.

— Uso de equipamiento recreativo.

— Uso de equipamiento religioso.

— Uso de equipamiento de servicio público.

— Uso de equipamiento de alojamiento dotacional.

C. El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza en todas sus modalidades, ejercida en régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro.

Cabe también considerar como tal la actividad de enseñanza ejercida en régimen de titularidad privada, en particular la que pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente, en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

D. El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios, como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, ejercidos sin fines de lucro, en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad deportiva ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, en particular la que pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

E. El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y cívico-administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos Organismos de la Administración pública, las comisarías de la Ertzaintza, las oficinas de Correos, así como, en todos los casos, los correspondientes usos auxiliares.

F. Ospitaletan, anbulatorioetan, erietxetan, kontsultategitan eta antzekoetan gaixoak zaintzea eta artatzea biltzen du osasun-ekipamenduaren erabilerak, titulartasun publikoko erregimenean irabazi-asmorik gabe burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako osasun-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

G. Laguntza-ekipamenduaren erabileraren barruan sartzen dira, besteak beste, biztanle-sektore jakin batzuentzako lojamendu eta gizarte-laguntzako erabilerak (erretiratuen etxeak, haurtzaindegiak, zaharren egoitzak edo beste kolektibo batzuenak, gizarteratzeko zentroak, eguneko zentroak, etxebizitza tutelatuak, eta abar), irabazi-asmorik gabeak, titulartasun publikoko erregimenean.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako laguntza-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

H. Ekipamendu soziokulturalaren erabileraren barruan sartzen dira kultura sustatzeko jarduketak edo arte-sorkuntzakoak, eta halaber, liburutegietan, museoetan, erakusketa-aretoetan, konferentzia edo biltzarretan, musika-auditorioetan eta abarretan irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako jarduketa soziokulturala ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

I. Jolas-ekipamenduaren erabileraren barruan daude antzokiak, zineak, atrakzio-parkeak eta jolas-parkeak, ludotekak, gaztetxeak eta aisialdiko beste establezimendu batzuk, eta irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimen burutzen dira.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako aisialdi-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta, hala dagokionean, orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

J. Erlijio-ekipamenduen erabileraren barruan sartzen dira gurtza-jarduketak edo erlijio-heziketakoak, sinesmen desberdinetako zentroetan burutuak, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

F. El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, ejercidos sin ánimo de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sanitaria ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, en particular la que pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

G. El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia social de sectores concretos de población (hogares de jubilados, guarderías, residencias de ancianos, o de otros colectivos, centros de reinserción social, centros de día, pisos tutelados, etc.) ejercidos sin fines lucrativos, en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

H. El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música, etc., ejercidas sin fines lucrativos, en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sociocultural ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

I. El uso de equipamiento recreativo, corresponde a los teatros, cines, parques de atracciones y recreativos, ludotecas, gaztetxes y otros establecimientos de esparcimiento, y se ejerce sin fines lucrativos, en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad recreativa ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

J. El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto, o formación religiosa que se desarrollan en los centros de las diversas confesiones, así como los usos auxiliares correspondientes.

K. Zerbitzu publikoko ekipamenduaren erabileraren barruan sartzen dira biztanleriari eskaintzen zaizkion eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden zerbitzuen erabilerak, era askotakoak eta ez bereziki administraziokoak, hala nola suhiltzaileak, azokak, hilerriak, tanatorioak, errausketa-labeak, turismo kanpalekuak eta beste batzuk, irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututakoak ere har litezke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

Modalitate honetako ekipamendu-erabilerak, baldin eta, horietatik ondorioztatzen diren afekzio eta eraginak kontuan izanik (eragozpenak, kalteak, eta abar), industria-erabilerekin parekagarriak badira, azken horien antzeko baldintzetan kokatuko dira.

L. Zuzkidura-lojamenduaren erabilera laguntza-ekipamenduaren modalitate berezi bat da, eta premia bereziak dituzten gizarte-kolektiboen lojamendu iragankorreko premiei erantzuten dieten erabilerak biltzen ditu, eta indarrean dagoen hirigintza-legerian araututa daude (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17. artikulua eta Bederatzigarren Xedapen Gehigarria, besteak beste). Lojamendu horiek titulartasun publikokoak dira eta ez dute irabazi-asmorik.

Dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

M. Nagusiki etxebizitzarako edo jarduketa ekonomikoetarako (industrialak eta hirugarren sektorekoak) xedatutako eremuetarako indarrean dagoen hirigintza-legerian nahitaezko zuzkidura gisa jotako ekipamendu komunitarioko erabilerek, izaera orokorrez, eremu horietan guztietan oinarrizko zerbitzuen erabileren izaera edukiko dute, eta beraz, horien kokapenak ez du eskatuko planeamenduak berariaz baimendu beharra.

7. Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

A. Zerbitzu-azpiegituren ondorengo erabilera-modalitateak finkatzen dira:

— Ur-hornidurarako azpiegituren erabilera.

— Hondakin-uren arazketarako eta saneamendurako azpiegituren erabilera.

— Hornidura elektrikorako azpiegituren erabilera.

— Telefonia eta telekomunikazioko azpiegituren erabilera.

— Erregaien hornidurarako azpiegituren erabilera.

— Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.

B. Ur-hornidurarako azpiegituren erabileraren barruan hauek sartzen dira: Urtegiak, araztegiak, biltegiratzeko eta banatzeko deposituak, hornidura-arteriak, banaketa-sareak, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Erabilera-modalitate honen barruan sartzen dira instalazio termikoak edo antzekoak (etxeko ur beroaren sorkuntza, edo berokuntzakoa, igerilekuak berotzeko, industria-aprobetxamendurako edo antzeko beste helburu batzuetarako), baldin eta, horien izaera kontuan izanik, zerbitzu-azpiegituratzat hartu behar badira.

K. El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, mercados, cementerios, tanatorios, crematorios, campamentos de turismo, y otros, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tales los usos los ejercidos en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular los que pudieran integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

Los usos de equipamiento de esta modalidad que, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, perjuicios, etc.), sean equiparables a los usos industriales se implantarán en condiciones similares a las de esos últimos.

L. El uso de alojamiento dotacional, constituye una modalidad específica de equipamiento asistencial, y comprende los usos que dan respuesta a las necesidades de alojamiento transitorio de colectivos sociales especialmente necesitados, y que quedan regulados en la vigente legislación urbanística (artículo 17 y la Disposición Adicional Novena de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, entre otros). Dichos alojamientos son de titularidad pública y carecen de carácter lucrativo.

Se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

M. Los usos de equipamiento comunitario considerados como dotación obligatoria en la legislación urbanística vigente para los ámbitos destinados preferentemente a vivienda, o a actividades económicas (industriales y terciarias), tendrán con carácter general, en todos esos ámbitos, la condición de usos de servicios básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

7. Usos de infraestructura de servicios.

A. Se establecen las siguientes modalidades de usos de infraestructuras de servicios:

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

— Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.

— Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

— Uso de infraestructuras de telefonía y telecomunicación.

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

— Uso de infraestructuras de gestión de residuos.

B. El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprende: Los embalses, las estaciones depuradoras, los depósitos de almacenamiento y distribución, las arterias de abastecimiento, las redes de distribución, así como los correspondientes usos auxiliares.

Se incluirán en esta modalidad de uso las instalaciones térmicas, o similares (generación de agua caliente para aseo, o calefacción, para calentamiento de piscinas, para su aprovechamiento industrial, o para otros fines similares) siempre que, en atención a su naturaleza, deban ser consideradas como tales infraestructuras de servicios.

C. Hondakin-uren arazketa eta saneamendurako azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira tratamendu eta arazketarako estazioak, saneamendu-sareak eta horien elementu funtzionalak, hala nola ponpaketa-estazioak, gainezkabideak, ekaitz-biltegiak, torlojoak, erpinak eta beste batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

D. Hornidura elektrikoko azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira banaketarako estazioak eta azpi-estazioak, eraldaketa-zentroak, hornidura eta banaketarako aireko nahiz lurrazpiko sareak, argiteria publikoaren hornidurarena barne, energia elektrikoa sortzeko instalazioak eta dagozkien erabilera osagarrienak.

E. Telefonia eta telekomunikazioetako azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira telefonia-zentralak, irrati- eta telebista-etxeak eta ekoizpen-etxeak, era guztietako antenak, erabilera horri atxikitako sareak eta kanalizazioak eta, halaber, horiei dagozkien erabilera osagarriak.

F. Erregaien hornidurarako azpiegituren erabileraren barruan sartuko dira gasbideak eta gasa banatzeko sareak eta, halaber, horiei atxikitako ekoizpen, tratamendu eta biltegiratze-instalazioak.

Erabilera-modalitate honen barruan sartzen dira erregai likidoen eta gas likidotuen deposituak, bai hornidura horren xedea publiko orokorra izan eta bai zuzeneko erabiltzaileak izan.

Era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltegiratzeko instalazioak, beren edozein modalitatetan saltzeko xedea dutenak, 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

G. Hondakinen kudeaketarako azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira hiri hondakin solidoak biltzeko eta prozesatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, biltegiratzea, transferentzia, aukeraketa eta tratamendurako tokiak eta xede hori bera duten beste instalazio batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

H. 7. apartatu honetan aipatutako zerbitzuak sortzeko, administratzeko, ustiatzeko jarduketak, baita horiei atxikitako instalazioak kokatzekoak ere, jarduketa ekonomikoen erabileratzat hartu ahal izango dira, baldin eta horien ezaugarri eta baldintzek hala justifikatzen badute; dagokigun honetan, horiek kokatzeko baimena halako jarduketetarako ezarritako betebeharrak betetzearen baldintzapean jarriko da.

Titulu honen hurrengo 2. kapituluan kontrakoa adierazi ezean, eta/edo dagokion gune orokorreko erabileraren erregimen orokorrarekin bateraezinak badira, era guztietako zerbitzuen banaketarako sareak eta instalazioak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta beste–, uraren hornidurarako edo hondakin-urak eramateko ponpaketa estazioak, energia elektrikoaren eraldaketa-zentroak, erregaien deposituak edo zuzenean erabiltzaileari zerbitzua eskaintzeko gas likidotuenak, eta hondakinen kudeaketarako zentroak oinarrizko zerbitzuen erabileratzat hartuko dira, eta hiri izaera duten erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta geratuko dira, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe. Landako gune orokorretan kokatzeko eta baimentzeko, edonola ere, aurrez eta behar bezala justifikatu beharko da, beste xehetasun batzuen artean, indarreko hirigintza-erregimenarekin egokitzen dela eta landa-ingurunean ezarri beharra dagoela, dela erabilera autonomo gisa, dela beste erabilera baimendu batzuen osagarri gisa.

Era berean, baimendutzat joko dira, aurreko baldintza berberetan, bai energia aurreztearen ikuspegitik (eguzki-plakak eta etxeko ur beroa ekoizteko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaikoak; eraginkortasun eta aurrezpen energetikorako instalazioak argiteriarekin loturik; eta abar), baita beste edozein natur baliabide aurreztearen ikuspegitik (ura eta abar).

C. El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración, las redes de saneamiento y sus elementos funcionales, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros, así como los correspondientes usos auxiliares.

D. El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluido el de suministro al alumbrado público, las instalaciones de generación de energía eléctrica y los correspondientes usos auxiliares.

E. El uso de infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, las redes y canalizaciones asociadas a este uso, así como los correspondientes usos auxiliares.

F. El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.

Se incluyen en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles líquidos y de gases licuados,.tanto si su destino es el de suministro al público en general, como a usuarios directos.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales de 5.ª categoría.

G. El uso de infraestructuras de gestión de residuos comprende las instalaciones precisas para la recogida y procesado de los residuos sólidos urbanos tales como garbigunes, plantas de almacenaje, transferencia, selección y tratamiento y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

H. Las actuaciones de creación, administración, explotación, etc. de los servicios mencionados en este apartado 7, así como las de implantación de instalaciones asociadas a los mismos, podrán ser consideradas como usos de actividades económicas, siempre que sus características y condicionantes lo justifiquen; en este caso, la autorización de su implantación se condicionará a la cumplimentación de los requisitos establecidos para dichas actividades.

Salvo que se señale lo contrario en el siguiente capítulo 2 de este Título, y/o sean incompatibles con el régimen general de uso de la correspondiente zona global, las redes e instalaciones de distribución de servicios de todo tipo –agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros–, las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica, los depósitos de combustibles, o de gases licuados de servicio directo al usuario, y los centros de gestión de residuos se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano, sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia. Su implantación y autorización en zonas globales rurales deberá ser, en todo caso, previa y debidamente justificada en atención, entre otros extremos, a su adecuación al régimen urbanístico vigente y a la necesidad de su implantación en el medio rural bien como uso autónomo, bien como auxiliar de otros autorizados.

Se entenderán igualmente autorizadas, en las condiciones anteriores, las instalaciones exigidas y/o justificadas desde la perspectiva del ahorro tanto de energía (placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético en materia de iluminación; etc.), como de cualesquiera recursos naturales (agua, etc.).

I. Zerbitzuetako azpiegitura-sareen elementuak bai egitura-kalifikazioan eta bai kalifikazio xehakatuan islatuko dira, nagusiki sestra gaineko lurra okupatu behar dutenean, eta okupazio horrek beste erabilera batzuen kokapen gainjarria salbuesten badu.

Nolanahi ere, aipatutako zerbitzu-azpiegitura horien kopapen material eta juridikoa kokatzeko beharrezko baldintzak Plan Orokor hau garatuz sustatu beharreko udal ordenantzetan finkatzen direnak izango dira.

II.2 KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.2.1 SEKZIOA. Kalifikazio Orokorraren sistematizazioa eta erregulazioa

10. artikulua. Gune orokorrak eta horien sistematizazioa.

A. Planeamendu orokor honek erabakitako lurzoruaren Kalifikazio Orokorrean lurzoruaren erabilera orokorreko gune hauek bereizi dira:

A. Bizitegi-erabilerako guneak.

— «A.10 Gunea. Bizitegietarako intentsiboa».

— «A.20 Gunea. Dentsitate ertaineko Bizitegietarako».

— «A.30 Gunea. Dentsitate txikiko Bizitegietarako».

B. Jarduketa ekonomikoen erabilerarako guneak.

— «B.10 Gunea. Industria-erabilera».

— «B.20 Gunea. Hirugarren sektoreko erabilera».

C. Komunikazioen sistema orokorra.

— «C.10 Gunea Sistema orokorra. Bide-komunikaziorako sarea».

— «C.20 Gunea. Sistema orokorra. Trenbide-komunikaziorako sarea».

— «C.30 Gunea. Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda».

D. Gune Libreen Sistema Orokorra.

— «D.10 Gunea. Hiriko gune libreen sistema orokorra».

— «D.20 Gunea. Landa-parkeko sistema orokorra».

E. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.

— «E.00 Gunea. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra».

F. Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra.

— «F.00 Gunea. Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra».

G. Landa-guneak.

— «G.10 Gunea. Basokoa».

— «G.20 Gunea. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabala».

— «G.30 Gunea. Babes berezia».

— «G.40 Gunea. Lur gaineko urak eta ur-bazterrak babestea».

I. Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán tanto en la calificación estructural, como pormenorizada cuando deban ocupar el suelo, sobre rasante, de forma predominante, y, esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

En todo caso, las precisas condiciones de implantación material y jurídica de las citadas infraestructuras de servicios serán las fijadas en las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

CAPITULO II.2. REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO

SECCIÓN II.2.1. Sistematización y regulación de la Calificación Global

Artículo 10. Las zonas globales y su sistematización.

A. En la Calificación Global del suelo adoptada por este planeamiento general se han utilizado los siguientes tipos de zonas de uso global del suelo:

A. Zonas de uso residencial.

— Zona «A.10 Residencial intensivo».

— Zona «A.20 Residencial de densidad media».

— Zona «A.30 Residencial de baja densidad».

B. Zonas de uso de actividades económicas.

— Zona «B.10 Uso industrial».

— Zona «B.20 Uso terciario».

C. Sistema general de comunicaciones.

— Zona «C.10 Sistema general. Red de comunicación viaria».

— Zona «C.20 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria».

— Zona «C.30 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV».

D. Sistema general de espacios libres.

— Zona «D.10 Sistema general de espacios libres urbanos».

— Zona «D.20 Sistema general de parque rural».

E. Sistema general de equipamiento comunitario.

— Zona «E.00 Sistema general de equipamiento comunitario».

F. Sistema general de infraestructuras de servicios.

— Zona «F.00 Sistema general de infraestructuras de servicio».

G. Zonas rurales.

— Zona «G.10 Forestal».

— Zona «G.20 Agroganadero y campiña».

— Zona «G.30 Especial protección».

— Zona «G.40 Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

11. artikulua. Bizitegi-erabilera duten «A» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra (A.10, A.20 eta A.30).

A. Definizioa.

Nagusiki bizitegi-erabilerarako xedatutako guneak dira, antolatutako edozein hiri-morfologiatakoak (erdi aroko lotizazioa, etxadi itxiko zabalgunea, eraikuntza irekiko zabalgunea, hiri-lorategiaren partzelazioa, eta abar) eta horiei atxikitako dentsitatetakoak (handia –75 etxeb./bizt. baino gehiago, ertaina –30 eta 75 etxeb./bizt. artean, eta txikia –30 etxeb./bizt. baino gutxiago).

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Gune hauetan bizitegi-eraikinek eraikuntza-tipologia bat edo gehiago izan ditzakete (eraikuntza atxikiak, isolatuak, familia bakarrekoak, bikoak edo askokoak, altxaera txikiko eraikina, edo altuerakoak eta abar), eta hala egokituz gero, eraiki gabeko gune atxikiak ere izan ditzakete.

Eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako «a» motako partzelen berezko erregimenean definitzen dira, baita eta gune horiek integratzen diren Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau berezien «C. Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak» epigrafean ezarritako aurreikuspenetan ere.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Bizitegi-erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Bizitegietarako partzeletan: Hirigintza Arau Orokor hauetako «a.10», «a.20» eta «a.30» motako partzeletan izaera orokorrez baimendutako erabilerak.

— Bizitegietarako ez den tipologia batekoak diren eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste partzela eta gune batzuetan:

— Jarduketa ekonomikoen erabilerak, bai industriakoak eta bai hirugarren sektorekoak ere, betiere planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan erabilera mota horretarako xedatzen badira.

Izaera orokorrez, partzela horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak kokatu daitezela baimentzen da.

Salbuespen gisa, eta horien egokitasuna aldez aurretik justifikatuta, hirigintza-iraunkortasunaren eta aniztasunaren arrazoiak direla eta, dagozkion hirigintza-eremuetako Hirigintza Arau Bereziek edo planeamendu xehakatuak 3. kategoriako industria-erabilerak koka daitezela baimendu ahal izango dute aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarri direnak hartzeko xedatutako eraikinetan. Nolanahi ere, bermatuta geratuko da ingurunean izan ditzaketen eragin kaltegarriak eta gaiztoak ezabatzeko beharrezko neurriak hartuko direla.

Izaera orokorrez, halaber, partzela hauetan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak kokatu daitezela baimentzen da.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

— Aparkaleku-erabilera.

— Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, gune libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, eta abar), gune horretako erabilera bereizgarriekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

Artículo 11. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «A» de uso Residencial (A.10, A.20 y A.30).

A. Definición.

Zonas destinadas predominantemente a uso residencial, correspondientes a cualquiera de las morfologías urbanas ordenadas (lotización medieval, ensanche de manzana cerrada, ensanche de edificación abierta, parcelación de ciudad-jardín, etc.), y de las densidades asociadas a las mismas (alta –superior a 75 viv/ha.–, media –entre 30 y 75 viv/ha– y baja –inferior a 30 viv-/ha–.

B. Régimen general de edificación.

En estas zonas las construcciones residenciales se presentan en una, o varias tipologías edificatorias (construcciones adosadas, aisladas, uni, bi, o plurifamiliares, edificación de baja alzada, o en altura, etc.) y en su caso, pueden contar con espacios anejos no edificados.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma y el uso de la edificación, se definen en el régimen propio de las parcelas de tipo «a» del presente documento de Normas Urbanísticas Generales y en las previsiones establecidas en del epígrafe «C. Determinaciones de ordenación urbanística estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares. de los correspondientes ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos residenciales.

— Usos admisibles o compatibles:

— En parcelas residenciales: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipo «a.10», «a.20» y «a.30» de estas Normas Urbanísticas Generales.

— En otras parcelas y espacios de tipología diferente a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:

— Usos de actividades económicas, tanto industriales como terciarios, en parcelas que, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado, se destinen a ese tipo de usos.

Con carácter general, se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías.

Excepcionalmente, y previa justificación de su conveniencia, por razones de diversidad y sostenibilidad urbanística, las Normas Particulares de los correspondientes ámbitos urbanísticos, o el planeamiento pormenorizado, podrán autorizar la implantación de usos industriales de 3.ª categoría en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados, y/o compatibles con los mismos, excluidos, entre otros, los residenciales. En todo caso, quedará garantizada la adopción de las medidas necesarias para eliminar posibles efectos nocivos y perjudiciales en el entorno.

También con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categorías en estas parcelas.

— Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

— Uso de aparcamiento.

— Los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Bizitegiarenarekin bateragarri diren erabileretarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Izaera orokorrez, eta dagozkion Hirigintza Arau Berezietan nola sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezar litezkeen neurri murrizgarrienen kalterik gabe, bizitegirako ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren %30aren baliokidea izango da.

E. Erregimen Juridikoa.

Izaera orokorrez, gune honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondarezko gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

12. artikulua. «B.10 Industria Erabilera» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Industria-erabilerei dagokien modalitatean nagusiki jarduketa ekonomikoko erabileretako xedatutako gunea da, eta bertan, izaera orokorrez, jarduketa horietarako, baita horien osagarri diren beste batzuetarako, xedatutako eraikinak kokatuta daude.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako «b.10» motako partzelen berezko erregimenean definitzen dira, baita gune horiek integratzen diren Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Berezien «C. Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak» epigrafean ezarritako aurreikuspenetan ere.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Industria-erabilerak beren kategoria desberdinetan.

Nolanahi ere, industria-erabileretako kategoria jakin batzuk edo besteak baimendu eta kokatzeari dagokionez, Hirigintza Arau Berezietan nola planeamendu orokor hau garatuz sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezarritakoa bete beharko da.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Industriarako partzeletan: «b.10» tipologia duten partzeletan izaera orokorrez baimendutako erabilerak, planeamendu orokor honetan edo, hala dagokionean, planeamendu xehakatuan ezarritako baldintzetan.

— Industriarakoa ez den tipologia batekoak diren eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste partzela batzuetan:

* Etxebizitza autonomoaren erabilera: Lehendik dauden partzeletan eta/edo eraikinetan, planeamendu orokor hau onetsi aurretik erabilera horretarako xedatuak, betiere dagokion Arau Berezian edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuan finkatuta geratu baldin bada.

* Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: Dagokion Hirigintza Arau Berezian, edo hori garatzen duen planeamenduan, erabilera horietarako bereziki xedatzen badira, edo bestela, erabilera horietarako edo horiekin bateragarri diren beste erabilera batzuetarako.

D. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse tanto en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares como en el planeamiento pormenorizado a promover, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos autorizados diferente del residencial será equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística total de cada zona.

E. Régimen jurídico.

Con carácter general, esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial. Constituye excepción de dicha condición, el suelo de uso público resultante de la ordenación pormenorizada de la zona.

Artículo 12. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «B.10 Uso industrial».

A. Definición.

Zona destinada predominantemente a usos de actividades económicas en la modalidad correspondiente a los denominados usos industriales, en la que se ubican edificaciones destinadas, con carácter general, a dichas actividades, así como a otras complementarias de las mismas.

B. Régimen general de edificación.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma y el uso de la edificación, se definen en el régimen propio de las parcelas de tipo «b.10» del presente documento de Normas Urbanísticas Generales y en las previsiones establecidas en del epígrafe «C. Determinaciones de ordenación urbanística estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares. de los correspondientes ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos industriales en sus distintas categorías.

En todo caso, a los efectos de la implantación y autorización de unas, u otras, categorías concretas de los usos industriales, se estará a lo establecido tanto en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, como en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este planeamiento general.

— Usos admisibles o compatibles:

— En parcelas industriales: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «b.10» en las condiciones establecidas en este planeamiento general, o en su caso, en el planeamiento pormenorizado.

— En otras parcelas y espacios de tipología diferente a la industrial y no destinados a dotaciones públicas:

* Uso de vivienda autónoma: Exclusivamente en parcelas y/o edificaciones preexistentes y destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, siempre que haya quedado consolidado por la Norma Particular correspondiente, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolla.

* Usos terciarios autónomos: En parcelas que, en la Norma Urbanística Particular correspondiente, o en el planeamiento de desarrollo, se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con los mismos.

Partzela horietan merkataritza-erabilerak kokatzea onartzen da, gehienez ere 4. kategoriaraino, hori ere barne. Salbuespen gisa, 5. kategoriakoak ere baimenduko dira, 4.000 m²(t) gehieneko sabai-mugarekin, betiere dela Planeamendu Orokor honetan dela hori garatuz sustatutako planeamenduan hori kokatzea aurreikusi baldin bada.

* Gune horretako erabilera bereizgarriekin bateragarri diren ekipamendu komunitarioko erabilerak, beren modalitate desberdinetan.

* Aparkaleku-erabilera.

* Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, gune libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar), gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Industriarenarekin bateragarri diren erabileretarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Izaera orokorrez, eta dagozkion Hirigintza Arau Berezietan nola sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezar litezkeen neurri murrizgarrienen kalterik gabe, industriarakoak ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren %30aren baliokidea izango da.

E. Erregimen Juridikoa.

Izaera orokorrez, gune honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondarezko gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

13. artikulua. «B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Hirugarren sektoreko erabilerei dagokien modalitatean nagusiki jarduketa ekonomikoko erabileretako xedatutako gunea da, eta bertan, izaera orokorrez, jarduketa horietarako, baita horien osagarri diren beste batzuetarako, xedatutako eraikinak kokatuta daude.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako «b.20» motako partzelen berezko erregimenean definitzen dira, baita gune horiek integratzen diren Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Berezien «C. Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak» epigrafean ezarritako aurreikuspenetan ere.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Hirugarren sektoreko erabilerak, merkataritzakoak ere barne, horien kategoria guztietan.

Nolanahi ere, Jarduketa Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorkuntza Publikorako Sektoreko Lurralde Planean definitutako hitzetan merkataritza-ekipamendu handi bat kokatu ahal izateko, beharrezkoa izango da aipatutako Plan horretan horretarako ezarritako betebeharrak betetzea.

Se autoriza la implantación de usos comerciales en esas parcelas, hasta el máximo de los de 4.ª categoría, incluida. Excepcionalmente, se autorizan asimismo los de 5.ª categoría, con un límite de techo máximo de 4.000 m²(t), siempre que su implantación esté prevista bien en este Planeamiento General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

* Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

* Uso de aparcamiento.

* Los usos dotaciones públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con el industrial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse tanto en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares como en el planeamiento pormenorizado a promover, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos autorizados diversos del industrial será equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística total de cada zona.

E. Régimen jurídico.

Con carácter general, esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial. Constituye excepción de dicha condición, el suelo de uso público resultante de la ordenación pormenorizada de la zona.

Artículo 13. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «B.20 Uso terciario».

A. Definición.

Zona destinada predominantemente a usos de actividades económicas de la modalidad propia de los denominados usos terciarios, en la que se ubican edificaciones destinadas, con carácter general, a dichas actividades, así como a otras complementarias de las mismas.

B. Régimen general de edificación.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma y el uso de la edificación, se definen en el régimen propio de las parcelas de tipo «b.20» del presente documento de Normas Urbanísticas Generales y en las previsiones establecidas en del epígrafe «C. Determinaciones de ordenación urbanística estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares. de los correspondientes ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos terciarios, incluidos los comerciales en todas sus categorías.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos al efecto por el citado Plan.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Hirugarren sektoreko partzeletan «b.20» tipologia duten partzeletan izaera orokorrez baimendutako erabilerak, planeamendu orokor honetan edo, hala dagokionean, planeamendu xehakatuan ezarritako baldintzetan.

— Industriarakoa ez den tipologia batekoak diren eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste partzela batzuetan:

* Etxebizitza autonomoaren erabilera: Lehendik dauden partzeletan eta/edo eraikinetan, planeamendu orokor hau onetsi aurretik erabilera horretarako xedatuak, betiere dagokion Arau Berezian edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuan finkatuta geratu baldin bada.

* Industria-erabilerak dagokion Hirigintza Arau Berezian, edo hori garatzen duen planeamenduan, erabilera horietarako bereziki xedatzen diren 1., 2. eta 3. kategorietako partzela eta/edo eraikinetan, dela erabilera horietarako edo dela horietarako eta horiekin bateragarri diren beste erabilera batzuetarako xedatuak.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

* Aparkaleku-erabilera.

* Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, gune libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar), gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Hirugarren sektorekoekin bateragarri diren erabilereta-rako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Izaera orokorrez, eta dagozkion Hirigintza Arau Berezietan nola sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezar litezkeen neurri murrizgarrienen kalterik gabe, hirugarren sektorekoak ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren %30aren baliokidea izango da.

E. Erregimen Juridikoa.

Izaera orokorrez, gune honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondarezko gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

14. artikulua. «C.10 Sistema orokorra. Bide-komunikazioko sarea» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Bide-komunikazioko azpiegitura orokorrei dagozkien guneak dira, oinezkoen, txirrindularien eta motordunen zirkulaziorako xedatuak, eta horien barruan beren elementu funtzional eta organikoak sartuko dira, hala nola oinezkoentzako espaloiak, bide gorriak, edo garraio publikoak, ibilgailuentzako galtzadak, bazterbideak, biribilguneak, lotuneak eta abar. Morfologikoki, bideak edo oinezkoentzako pasealekuak, bide gorriak, kaleak eta errepideak eginez gauzatzen da.

Komunikazio eta mugikortasun moduak, eta erabili beharreko guneei dagozkienak, kasu bakoitzean eta dagozkion plan eta proiektu berezietan zehazten direnak izango dira.

— Usos admisibles o compatibles:

— En parcelas terciarias: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «b.20» en las condiciones establecidas en este planeamiento general, o en su caso, en el planeamiento pormenorizado.

— En otras parcelas y espacios de tipología diferente a la industrial y no destinados a dotaciones públicas:

* Uso de vivienda autónoma: Exclusivamente en parcelas y/o edificaciones preexistentes y destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, siempre que haya quedado consolidado por la Norma Particular correspondiente, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolla.

* Usos industriales: De categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, en parcelas y/o edificaciones que, en la correspondiente Norma Urbanística Particular, o en el planeamiento de desarrollo, se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con los mismos.

* Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

* Uso de aparcamiento.

* Los usos dotaciones públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con los terciarios.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse tanto en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares como en el planeamiento pormenorizado a promover, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos autorizados diversos de los terciarios será equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística total de cada zona.

E. Régimen jurídico.

Con carácter general, esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial. Constituye excepción de dicha condición, el suelo de uso público resultante de la ordenación pormenorizada de la zona.

Artículo 14. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «C.10 Sistema general. Red de comunicación viaria».

A. Definición.

Zonas correspondientes a las infraestructuras generales de comunicación viaria, destinadas a la circulación peatonal, ciclista y motorizada, en las que quedan comprendidas todos sus elementos funcionales y orgánicos, tales como aceras peatonales, carriles para bicicletas, o para el transporte público, calzadas de rodadura, arcenes, rotondas, enlaces, etc. Morfológicamente se concretan en caminos, o paseos peatonales, carriles-bici, calles y carreteras.

Los modos de comunicación y movilidad, y los correspondientes espacios a utilizar, serán los que se determinen en cada caso, en los correspondientes y específicos planes y proyectos.

Bai planeamendu xehakatuak eta bai aipatutako proiektu horiek planeamendu orokor honetan zehaztutako sarea osatu ahal izango dute, bertan hasiera batean jasota ez dauden udalerriko inguru batzuetara ere zabalduz.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Ez da onartzen eraikuntzarik gune hauetan. Bide-sare horiek berezkoak dituzten elementuak eta instalazio funtzional eta osagarriak kokatu ahal izatearen salbuespenarekin, eta horien barruan leudeke, errepideen kasuan, zerbitzuguneak eta aisialdi-guneak, mantentze-lanen instalazioak eta gasolindegietakoak, betiere horien premia eta arauzko bideragarritasuna behar bezala justifikatuta badago.

Halaber, inguru honetako zorupean garaje publikoak eraikitzea baimentzen da, aldez aurretik horien premia justifikatuta eta bertako erabilera bereizgarriekin bateragarri izanez gero.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Oinezkoen, txirrindularien eta ibilgailu motordunen erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak: Autobusgeltokia, pisatzeko baskulak, sorospen-guneak, zerbitzuguneak eta aisialdi-guneak, mantentze-lanen instalazioak eta antzekoak.

— Gune libreak.

— Aparkalekuak, sestra gainean nahiz azpian.

— Zerbitzuen azpiegiturak, sestra azpian bakar-bakarrik.

— Inguru honen berezko xedeekin bateragarri diren beste erabilera batzuk, baita beste erabilera bereizgarri batzuk ere.

— Erabilera debekatuak: Inguru honetako eta, hala egokituz gero, landa-inguruneko berezko xedeekin eta izaerarekin bateraezinak diren eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden erabilerak.

— Aipatutako erabilera horiek baimendu edo debekatzeari begira, lurralde-antolamenduko tresnetan eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

D. Erregimen Juridikoa.

Inguru honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

Salbuespen gisa, eta komenigarritzat jotzen den guztietan, indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz 82007ko maiatzaren 28ko Lurzoruaren Legeko 17.4 artikulua eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikulua), eta aldez aurretik behar bezala justifikatuta, hirigintza-planeamenduak jabari pribatuko erabilerak eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu inguru honen zorupean. Xede horri begira, aipatutako erabilera eta/edo eraikin horiei atxikitako inguruko parteen desafektazioarekin osatuko da aurreikuspen hori.

15. artikulua. «C.20 Sistema orokorra. Trenbide-komunikazioko sarea» gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioko azpiegitura orokorretarako xedatutako guneak dira, eta horien barruan sartuko dira horien elementu funtzional eta organiko guztiak, hala nola trenbideak, lubetak, fabrikako obrak, berezko instalazio eta sare osagarriak, zerbitzuko elementuak (geltokiak, geralekuak eta abar).

Tanto el planeamiento pormenorizado, como los citados proyectos podrán complementar la red definida en este planeamiento general, extendiéndola incluso a zonas del municipio inicialmente no contempladas en el mismo.

B. Régimen general de edificación.

No se autoriza la edificación en estas zonas. Con la salvedad de la implantación de los elementos, e instalaciones funcionales y auxiliares propias de dichas redes viarias, incluidas, en el caso de las carreteras, de las áreas de servicio y esparcimiento, de instalaciones de mantenimiento y de las gasolineras, siempre que quede debidamente justificada su necesidad y viabilidad normativa.

Se autoriza, así mismo, la construcción de garajes públicos en el subsuelo de esta zona, previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos característicos de la misma.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos auxiliares de los usos característicos: Paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, áreas de servicio y esparcimiento, instalaciones de mantenimiento y similares.

— Espacios libres.

— Aparcamiento, sobre y bajo rasante.

— Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

— Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona, así como con los usos característicos.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona, y en su caso, del medio rural.

— A los efectos de autorización o prohibición de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación territorial y en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D. Régimen jurídico.

Esta zona, a los efectos correspondientes, tendrá la condición propia de una zona de uso público.

Excepcionalmente, siempre que se considere conveniente, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente (artículo 17.4 de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y artículo 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y previa la necesaria justificación, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones.

Artículo 15. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «C.20 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria».

A. Definición.

Zonas destinadas a las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, en las que quedan comprendidas todos sus elementos funcionales y orgánicos, tales como vías, terraplenes, obras de fábrica, instalaciones y redes auxiliares propias, elementos de servicio (estaciones, apeaderos, etc.).

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Inguru horretako erabilera bereizgarriei eta onargarriei atxikitako eraikinak eta instalazioak bakarrik baimentzen dira, indarrean dagoen sektore-legerian ezarritako baldintzetan.

Beharrezkotzat jotzen diren obrak egitea baimentzen da, baldin eta horien xedea, beren mugen barruan, sarea eta trenbide-instalazioak lurperatzea, bide-loturak edo oinezkoentzako bideak hobetzea edo berriak eraikitzea (sestra gainean nahiz azpian) bada, edota antzeko izaera duten beste jarduketa batzuk.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Tren-garraioaren erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Trenbideetako erabilera osagarriak.

— Beste komunikazio-erabilera batzuk, aurreko horiekin bateragarri diren neurrian.

— Aparkaleku-erabilerak, sestra gainean nahiz azpian.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren hirugarren sektoreko erabilerak.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren ekipamendu-erabilerak.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Inguru honetako eta, hala egokituz gero, landa-inguruneko berezko xedeekin eta izaerarekin bateraezinak diren eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden erabilerak.

— Aipatutako erabilera horiek baimendu edo debekatzeari begira, lurralde-antolamenduko tresnetan eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

D. Erregimen Juridikoa.

Inguru honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

Salbuespen gisa, eta komenigarritzat jotzen den guztietan, indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz 82007ko maiatzaren 28ko Lurzoruaren Legeko 17.4 artikulua eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikulua), eta aldez aurretik behar bezala justifikatuta, hirigintza-planeamenduak jabari pribatuko erabilerak eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu inguru honen zorupean. Xede horri begira, aipatutako erabilera eta/edo eraikin horiei atxikitako inguruko parteen desafektazioarekin osatuko da aurreikuspen hori.

16. artikulua. «C.30 Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-azpiegiturak etorkizunean eraikitzeko erreserbako lursailak biltzen dituzten inguruak dira, eta zehazkiago, Trenbide Sare Berriarenak, 2001eko otsailaren 27an behin betiko onetsitako Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Planean zehaztu den moduan.

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones, e instalaciones, vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autoriza la realización de las obras que se estimen necesarias, que tengan por objeto el soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, la mejora, o nueva construcción de las conexiones viarias, o peatonales, (sobre, o bajo rasante) entre sus márgenes, u otras actuaciones de índole semejante.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de transporte ferroviario.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos auxiliares de los ferroviarios.

— Otros usos de comunicaciones en la medida en que sean compatibles con los anteriores.

— Uso de aparcamiento sobre, o bajo rasante.

— Usos terciarios compatibles con los característicos.

— Usos de equipamiento compatibles con los característicos.

— Otros usos compatibles con los característicos.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona, y en su caso, del medio rural.

— A los efectos de autorización, o prohibición de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto los instrumentos de ordenación territorial y en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

Excepcionalmente, siempre que se considere conveniente, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente (artículo 17.4 de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y artículo 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y previa la necesaria justificación, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones.

Artículo 16. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «C.30 Sistema general de comunicación ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV».

A. Definición.

Zonas en la que han quedado incluidos los terrenos de reserva para la futura construcción de infraestructuras ferroviarias, y en concreto, de la Nueva Red Ferroviaria, definida en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2.001.

Aipatutako Sektore Plan horretan onartu eta, hala dagokionean, planeamendu orokorrak edo indarreko planeamendu xehakatuak aurreikusitako Trenbide Sare Berriak duen trazadurari jarraiki, lur-zerrenda edo korridore bat egituratu da –aipatutako SLP horrek eta indarreko hirigintza-planeamenduak erabaki dute horren zabalera–, aipatutako sare hori eta trenbide-jabari publikoaren behin betirako konfigurazioa bilduko dituena, proiekzio teknikoko tresna egokietan proposatzen diren beste zehaztapen, egokitzapen eta moldapen eginda.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Inguru horretako erabilera bereizgarriei eta onargarriei atxikitako instalazioak eta obrak bakarrik baimentzen dira, indarrean dagoen sektore-legerian ezarritako baldintzetan.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Tren-garraioko erabilerak (EAEko Trenbide Sarearen SLPean aurreikusitako Trenbide Sare Berria).

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Erreserba-zerrenda hau gainjartzen zaio erabilera orokorreko guneen erabilera bereizgarritzat jo izan direnak, edozein eratako eraikuntza edo eraikuntza burutzea eskatzen dutenak salbuetsiz.

— Erabilera debekatuak: Landa-inguruneko eta inguru honetako berezko xedeekin eta izaerarekin bateraezinak diren eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden erabilerak.

— Aipatutako erabilera horiek baimendu edo debekatzeari begira, lurralde-antolamenduko tresnetan eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

D. Erregimen Juridikoa.

Trenbide-jabari publikoa behin-betiko mugatzen ez den bitartean, erreserba-zerrenda honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera pribatuko edo ondare-erabilerako gune baten berezko izaera edukiko du, aplikagarri zaion sektore-araudiaren arabera horren gainean eratu daitezkeen zorren kalterik gabe.

Trenbide Sare Berriaren azpiegitura gauzatu ondoren:

* trenbide-jabari publikoari atxikita geratu diren eta erreserba-zerrenda honetan sartutako lursailak «C.20 Sistema Orokorra. Trenbide-komunikazioko sarea» erabilera orokorreko gunearen barruan sartuko dira, eta, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

* Gainerako lursailak planeamendu orokor honetan proposatu diren eta horiekin muga egiten duten erabilera orokorreko guneen barruan geratuko dira, betiere trenbideen zor eta babes erregimenarekin bateragarri baldin bada eta, hala egokituz gero, dagozkion ondorioei begira, erabilera pribatuko edo ondare-erabilerako gune baten berezko izaera edukiko dute.

17. artikulua. «D.10 Hiriko gune libreen sistema orokorra» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Planeamendu orokorrak hiri-ingurunean (hiri-lurzorua eta lurzoru hiritargarria, bere osotasunean) antolatutako gune libreei dagozkien inguruak dira, Hernaniko biztanle guztien

En base al trazado de la Nueva Red Ferroviaria adoptado el citado Plan Sectorial y, en su caso, ya previsto por el planeamiento general, o por el planeamiento pormenorizado en vigor, se ha configurado una banda de suelo, o corredor, cuya anchura queda determinada por el citado PTS y por el planeamiento urbanístico vigente, que permitirá albergar la citada red y la configuración definitiva del correspondiente dominio público ferroviario, con las concreciones, ajustes y adaptaciones que se propongan desde los oportunos instrumentos de proyección técnica.

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan exclusivamente las instalaciones y obras vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de transporte ferroviario (Nueva red Ferroviaria prevista en el PTS de la Red Ferrocarriles de la CAPV.

— Usos admisibles o compatibles:

— Aquellos usos tipificados como característicos de las zonas de uso global a las que se superpone esta banda de reserva, con exclusión de los que conlleven la ejecución de edificación, o urbanización alguna.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— A los efectos de autorización o prohibición de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación territorial y en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D. Régimen jurídico.

En tanto no quede delimitado definitivamente el dominio público ferroviario, esta banda de reserva tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial, sin perjuicio de las servidumbres que puedan recaer sobre ella en función de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Una vez se lleve a cabo la ejecución de la infraestructura de la Nueva Red Ferroviaria:

* Los terrenos incluidos en esta banda de reserva que hayan quedado efectivamente vinculados al dominio público ferroviario, quedarán incorporados a la zona de uso global «C.20 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria», y tendrán, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

* El resto de los terrenos pasarán a formar parte de las correspondientes zonas de uso global inmediatamente colindantes, propuestas por este planeamiento general, siempre que ello resulte compatible con el régimen de servidumbre y protección de las líneas férreas y mantendrán, en su caso, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial.

Artículo 17. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.10 Sistema general de espacios libres urbanos».

A. Definición.

Zonas correspondientes a los espacios libres ordenados por el planeamiento general en el medio urbano (suelo urbano y urbanizable en su globalidad), con el objetivo principal de dar

aisialdi eta atsedenerako premiei erantzun bat emateko helburu nagusia dutenak. Beren neurri, funtzionalitate edo hiri-garrantziagatik, gune hauek egitura mailako hedadura dute. Hiriko parke publikoen sarea osatzen dute.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatzen dira, eta horien bidez, indarreko hirigintza-legeriak arlo horretan aurreikusitako lurzoru-erreserbaren estandarra bete nahi da.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Ekipamendu komunitario publikoko erabileretarako xedatutako eraikinak onartzen dira, baldin eta, antolamendu xehakatuaren testuinguruan eta aldez aurretik beharrezko justifikazioa dutela, egokitzat jotzen badira eta, edonola ere, horien izaera, funtzionaltasun eta balio babesgarriekin kontraesanean ez badaude.

Osagarri modura, sestra gainean gune hauetako erabilera osagarrietarako xedatutako eraikuntza apaingarriak eta eraikin finko edo behin-behinekoak egitea baimenduko da bakar-bakarrik.

Era berean, sestra azpian gune libreen instalazio osagarriak eraikitzea baimenduko da. Zorupean, horiei dagozkien azpiegiturak instalatzea ere onartzen da.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilerak, horien erabilera osagarriak ere.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, erabilera bereizgarrien erabilera osagarri modura.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren beste erabilera batzuk, dagozkion Hirigintza Arau Bereziak ezartzen duen moduan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Erregimen Juridikoa.

Inguru honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

18. artikulua. «D. 20 Landa-parkeen sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Landa-eremuan planeamendu orokorrak antolatutako gune libreei dagozkien guneak dira (lurzoru ez-hiritargarria), horiek natura, paisaia eta morfologia aldetik dituzten ezaugarriak eta beste ezaugarri batzuk aprobetxatzen dituztenak herritarren aisialdi-beharrei erantzuteko.

Hiriko gune libreekin batera, udalerriaren sistema orokorren sarean integratzen dira.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Oro har, gune horretan onartzen diren erabilera bereizgarriekin lotutako eraikinak baimentzen dira, baldin eta indarrean dagoen legedian, lurralde-antolamenduaren tresnetan, planeamendu orokor honetan eta hau garatzeko sustatuko den planeamenduan finkatutako baldintzak betetzen badituzte.

respuesta a las necesidades de ocio y esparcimiento del conjunto de la población de Hernani. Por sus dimensiones, por su funcionalidad, o por su significación urbana, estos espacios poseen un alcance de nivel estructural. Constituyen la red de parques públicos urbanos.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y con ellas se da respuesta al estándar de reserva de suelo en esa materia previsto por la legislación urbanística vigente.

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan las edificaciones destinadas a usos de equipamiento comunitario público, que en el contexto de la ordenación pormenorizada y previa la debida justificación, se estimen adecuadas, y que, en todo caso, no resulten contradictorias con la naturaleza, con la funcionalidad, o con los valores protegibles correspondientes.

Complementariamente, se autoriza la construcción sobre rasante de, exclusivamente, edificaciones ornamentales y construcciones fijas, o provisionales, destinadas a usos auxiliares de estas zonas.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de instalaciones auxiliares de los espacios libres. También se autoriza la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos comerciales de 1.ª categoría, en condición de uso auxiliar de los característicos.

— Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los característicos.

— Otros usos compatibles con los característicos, según queden establecidos por la correspondiente Norma Urbanística Particular.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Régimen jurídico.

Esta zona, a los efectos correspondientes, tendrá la condición propia de una zona de uso público.

Artículo 18. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.20 Sistema general de parque rural».

A. Definición.

Zonas correspondientes a los espacios libres ordenados por el planeamiento general en el medio rural (suelo no urbanizable), en las que se aprovechan sus cualidades naturalísticas, paisajísticas, morfológicas, etc, para dar respuesta a las necesidades de ocio y esparcimiento de la población.

Juntamente con los espacios libres urbanos, se integran en la red de sistemas generales del municipio.

B. Régimen general de edificación.

Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en este planeamiento general y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzen den unean existitzen diren eraikinak finkatu egingo dira, betiere aurretik indarrean egon den planeamenduan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorriz eraiki badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak:

— Landako gune libreen erabilera.

— Lurralde-elementuen erabilera.

— Ingurumena babesteko erabilerak.

— Aisialdirako erabilerak.

Erabilera horiek guztiak erabilera bereizgarri gisa hartzen direnez, baimena jaso ahal izateko ezinbesteko baldintza izango da gune horren berezko helburuekin bat etortzea.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Nekazaritza-ustiategiko erabilerak eta erabilera osagarriak, planeamendu orokor hau onetsi baino lehen zeudenak eta planeamendu orokor honek edo hau garatzeko sustatuko denak finkatu dituenak.

— Basogintza-erabilerak, horien erabilera osagarriak salbuetsiz eta betiere eraikin berriak eraikitzea eragiten ez dutenak.

— Bizitegi-erabilera autonomoak, planeamendu orokor hau onetsi baino lehenago zeudenak, horretarako eraikitako eraikinetan, exekutatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat zetozenak, eta planeamendu orokor honek edo hau garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuak finkatu dituenak.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian zein hori garatuko duen planeamendu xehakatuan aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik ezartzea justifikatzen baldin bada eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria baldin bada.

Lehentasunez, erabilera horiek planeamendu orokor hau onartu baino lehen zeuden eraikinetan eta gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat etorriz eraikitako eraikinetan kokatuko dira.

Salbuespen gisa, aldez aurretik horien egokitasuna eta ingurunera eta inguru naturalera egokitzen direla justifikatzen bada, erabilera horietarako xedatutako eraikuntza berrietan gaitzea onartu ahal izango da, legedian, lurralde-antolamendurako tresnetan eta indarrean dauden hirigintza-planeamenduetan finkatutako baldintzetan.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian eta hori garatuko duen planeamendu xehakatuan aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik kokatzea justifikatuta badago eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria bada.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este planeamiento general bien, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos:

— Uso de espacios libres rurales.

— Uso de elementos territoriales.

— Usos de protección ambiental.

— Usos de ocio y esparcimiento.

La consideración de todos esos usos como característicos, obliga a que su autorización se entienda condicionada a su compatibilidad con los objetivos propios de esta zona.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos de explotación agraria y sus usos auxiliares, existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, y que hayan quedado consolidados por el presente planeamiento general, o por el pormenorizado que lo desarrolle.

— Usos forestales, con exclusión de los usos auxiliares de los mismos, y siempre que no conlleven la construcción de nuevas edificaciones.

— Usos residenciales autónomos, existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, en edificios construidos para tal fin, de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, y que hayan quedado consolidados por el presente planeamiento general, o por el pormenorizado que lo desarrolle.

— Usos terciarios, en las modalidades y condiciones previstas, tanto en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, como en el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, siempre que se justifique su implantación en la zona por razones de interés público, y sea compatible con la naturaleza y los objetivos propios de la misma.

Preferentemente la implantación de estos usos se efectuará en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, y que hayan sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación al medio natural y al entorno, podrá autorizarse su habilitación en nuevas construcciones destinadas a esos usos, en las condiciones establecidas en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico vigentes.

— Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades y condiciones previstas, tanto en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, como en el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, siempre que se justifique su implantación en la zona por razones de interés público, y sea compatible con la naturaleza y los objetivos propios de la misma.

Lehentasunez, erabilera horiek planeamendu orokor hau onartu baino lehen zeuden eraikinetan eta gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat etorriz eraikitako eraikinetan kokatuko dira.

Salbuespen gisa, aldez aurretik horien egokitasuna eta ingurunera eta inguru naturalera egokitzen direla justifikatzen bada, erabilera horietarako xedatutako eraikuntza berrietan gaitzea onartu ahal izango da, legedian, lurralde-antolamendurako tresnetan eta indarrean dauden hirigintza-planeamenduetan finkatutako baldintzetan.

— Aparkaleku-erabilera, gune horren erabilera bereizgarriekin bateragarria den neurrian.

— Zerbitzuko azpiegituren erabilerak, planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian eta hori garatuko duen planeamendu xehakatuan aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik kokatzea justifikatuta badago eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria bada.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak, landa-eremuarekin eta gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direlako.

— Aurreko ataletan azaldutako erabileren erregimena, hala badagokio eta aurretiaz justifikatuz gero, gune hauek sustatzeko planeamendu bereziaren arabera berregokitu eta osatu ahal izango da.

D. Erregimen juridikoa.

Gune honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko baldintza izango du.

19. artikulua. «E.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Egiturazko izaera duten ekipamendu komunitarioen erabilerak kokatzeko xedatutako guneak dira, horiekin lotutako eraikinak eta instalazioak ere barne.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratu dira, eta helburua zuzkidura kolektiboen beharrei eta eskariei erantzutea da, batez ere Hernaniko herritarren multzoari; hala ere, udalerriaz haratagoko proiekzioa ere izan dezakete.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Dagokion ekipamenduaren berezko jarduketa eta erabilerak eta/edo horiekin lotutakoak garatzeko eta baliatzeko kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren eraikuntza eta instalazioak sestra azpian nahiz gainean kokatzea baimentzen da, baita horiekin bateragarri diren edo onartzen diren erabilerak ere.

Horrez gain, aparkaleku-erabilerako xedatutako eraikinak sestra azpian eraikitzea baimenduko da, baita horiei dagozkien azpiegitura-sareak instalatzea ere.

Eraikin edo instalazio horiek planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian eta, hala badagokio, baita hori garatzen duen planeamenduan ere ezarritako erregimenari egokitu beharko zaizkio.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Preferentemente la implantación de estos usos se efectuará en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, y que hayan sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación al medio natural y al entorno, podrá autorizarse su habilitación en nuevas construcciones destinadas a esos usos, en las condiciones establecidas en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico vigentes.

— Uso de aparcamiento, en la medida en que resulte compatible con los usos característicos de la zona.

— Usos de infraestructuras de servicios en las modalidades y condiciones previstas, tanto en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, como en el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, siempre que se justifique su implantación en la zona por razones de interés público, y sea compatible con la naturaleza y los objetivos propios de la misma.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores, por resultar incompatibles con la naturaleza y con los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— El régimen de usos expuesto en los apartados anteriores podrá ser, en su caso y previa la debida justificación, reajustado y complementado por el planeamiento especial a promover en estas zonas.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

Artículo 19. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «E.00 Sistema general de equipamiento comunitario».

A. Definición.

Zonas destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario de carácter estructural, en las que quedan incluidas las edificaciones, e instalaciones, vinculadas a los mismos.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas de dotaciones colectivas, principalmente del conjunto de la población de Hernani, aunque, en su caso, puedan tener también proyección supramunicipal.

B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades propios y/o asociados al correspondiente equipamiento, así como a los usos compatibles, o admisibles.

Igualmente, se autoriza la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas a uso de aparcamiento, así como la instalación de las correspondientes redes de infraestructuras.

Dichas edificaciones, e instalaciones, deberán ajustarse al régimen establecido en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, y en su caso, en el planeamiento de desarrollo de la misma.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Gune libreen erabilera.

— Aparkaleku-erabilera.

— Beste erabilera bateragarri batzuk, edo gune horretan planteatutako helburuekin lotutakoak, besteak beste zuzkidura-alojamenduak, dagokion Hirigintza Baldintza Berezian eta hori garatuko duen planeamendu xehakatuan finkatutako baldintzetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune honek erabilera publikoko gune baten berezko izaera izango du, edo hala badagokio, erabilera pribatuarena, ekipamenduaren izaeraren eta horren titulartasunaren arabera.

20. artikulua. «F.00 Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lurzorua horretarako bakarrik okupatzea eskatzen duten izaera orokorreko zerbitzuko azpiegitura-sareen elementu funtzionaletarako xedatutako guneak dira (azpi-estazio elektrikoak, zentralak, araztegiak, erregulazio-estazioak, komunikazio-baseak, hondakinak kudeatzeko, transferitzeko eta tratatzeko areak, eta abar).

Horiek horrela kalifikatzea, kasu batzuetan, sare horien lineako beste osagai batzuekin lotuta dagoela ulertu beharra dago, gune berezi hauetatik kanpo daudenak eta lurzorua horretarako bakarrik okupatzea eskatzen ez dutenak, esaterako, lur azpiko kanalak edo aire gaineko hariteriak.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratzen dira, eta horien helburua, batez ere Hernaniko eta, hala badagokio, udalerriaz haratagoko herritarrek dituzten zerbitzu- eta azpiegitura-beharrei eta eskariei erantzutea da.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Sare edo zerbitzu bakoitzak dituen berezko beharrei erantzuteko beharrezkoak diren eraikinak eraikitzea baimentzen da. Kasu bakoitzean, planeamendu orokor honetan, hori garatzeko sustatu den planeamenduan eta sektoreko araudiak edo indarrean dauden udal ordenantzek araututako proiektuetan instalazioak eraikitzeko eta kokatzeko ezarritako erregimena bete beharko da.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Zerbitzuko azpiegituren erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak: Ekipamendu-erabilerak, baita gune horren berezko helburuekin bateragarriak diren gainerako erabilerak ere.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta naturarekin eta gune horren berezko helburuekin eta izaerarekin eta, hala badagokio, landa-eremuarekin bateragarriak ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune horiek erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko dute, edo hala badagokie, erabilera pribatukoa, ekipamenduaren izaeraren eta horren titulartasunaren arabera.

— Usos admisibles o compatibles:

— Uso de espacios libres.

— Uso de aparcamiento.

— Otros usos compatibles, o ligados a los objetivos planteados en la zona, entre ellos el de alojamiento dotacional, en las condiciones establecidas bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular, bien en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona de uso público, o en su caso, de uso privado, en atención a la naturaleza del equipamiento y de su titularidad.

Artículo 20. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «F.00 Sistema general de infraestructuras de servicio».

A. Definición.

Zonas destinadas a los elementos funcionales de las redes de infraestructuras de servicios de carácter general, que requieren la ocupación exclusiva de suelo (subestaciones eléctricas, centrales, estaciones depuradoras, estaciones de regulación, bases de comunicación, áreas de gestión, transferencia, y tratamiento de residuos, etc.).

Su calificación como tal ha de entenderse, en algunos casos, asociada a otros componentes lineales de tales redes, externos a estas zonas específicas y que no requieren la ocupación exclusiva de suelo, tales como las canalizaciones subterráneas, o los tendidos aéreos.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas de servicios, e infraestructuras, del conjunto de la población de Hernani, y en su caso, de ámbito supramunicipal.

B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la construcción de las edificaciones precisas para atender a las necesidades propias de cada red, o servicio. En cada caso se estará al régimen de edificación e implantación de instalaciones establecido en este planeamiento general, en el planeamiento promovido en su desarrollo y en los proyectos regulados por la normativa sectorial, o por las ordenanzas municipales vigentes.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de infraestructuras de servicios.

— Usos admisibles o compatibles: Usos de equipamiento, así como los restantes usos compatibles con los objetivos propios de esta zona.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona, y en su caso, del medio rural.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, estas zonas tendrán la condición propia de una zona de uso público, o en su caso, de uso privado, en atención a la naturaleza del servicio y de su titularidad.

21. artikulua. «G.10 Landa-eremua. Basogintza» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Beren bokazio funtzionalagatik (oraingoa edo potentziala), ezaugarri fisikoengatik, ingurumen-balioengatik eta beste arrazoi batzuengatik, basogintzaren jarduketarako xedatutako lurzoruei dagozkien landa-guneak dira, horien ekoizpen-gaitasunak eta natura mailakoak babestu eta osatzeko xedea dutenak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Gune honetan ez da eraikin berririk eraikitzea baimentzen. Salbuespen gisa, eraikuntza berriak exekutatzea baimendu ahal izango da, betiere aldez aurretik behar bezala justifikatu baldin badira, gune horren baso-erabilera bereizgarriei atxikita egoteagatik eta erabilera horiek garatzeko ezinbestekoak izateagatik. Horrelako kasuetan, eraikin edo instalazio berri horiek ezingo dira kokatu planeamendu orokor honek babesten dituen interes etnologikoko partzela-egiturei atxikitako eremuen lursailetan.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzean zeuden eraikinak finkatuta gelditzen dira, betiere dagokion udal eraikuntza-baimenak edo, hala badagokio, legeztatzeko udal baimenak babesten baldin baditu.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

Testuinguru honetan, lehendik dauden baserriak eta nekazaritza-ustiategiak finkatzen dira.

Aipatutako eraikin finkatu horietan, gune horretako erabilera bereizgarriak edo horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk kokatzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Horrez gain, aipatutako eraikin finkatu horietan berrikuntza-lan partzialak eta eraikin horiek eraisteko eta ordezkatzeko lanak egitea baimenduko da, betiere planeamendu orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Lan horiek guztiak egiteko beharrezkoak diren udal lizentziak erdietsi aurretik, ezinbestekoa izango da kasu bakoitzean beharrezkoak diren txostenak egitea eta baimenak lortzea, indarrean dauden lege-xedapenekin eta sektoreko araudi aplikagarriarekin bat etorriz.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Basogintza-erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Ingurumena babesteko erabilera.

— Nekazaritza-ustiategiaren erabilera, basogintza-erabilerekin bateragarria den neurrian.

— Aisialdiko erabilerak, betiere gune honetako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

— Basogintza-ustiategian lortutako produktuen lehen transformazioko erabilerak, jatorrian, betiere, horren ezaugarriak kontuan izanik industria-erabilera batekin parekatzerik ez badago eta ingurumen eta hirigintza alorrean eragin larririk sortuko ez duela bermatzen bada, eta gune horretarako proposatutako helburu orokorrekin kontraesanean dagoen ondoriorik eragingo ez duela ziurtatzen bada.

Artículo 21. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.10 Rural Forestal».

A. Definición.

Zona rural correspondiente a aquellos suelos que por su caracterización física, por su vocación funcional (actual, o potencial), por sus valores ambientales, etc. quedan destinados a la actividad forestal, en orden a preservar, e implementar, sus cualidades productivas y naturalísticas.

B. Régimen general de edificación.

No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en la zona. Con carácter excepcional, podrá autorizarse la ejecución de nuevas construcciones, siempre que queden previa y debidamente justificadas desde la perspectiva de su vinculación a los usos forestales característicos de la zona, y desde su necesidad para el desarrollo de tales usos. En tales casos las nuevas edificaciones, o instalaciones no podrán quedar ubicadas en terrenos incluidos en los ámbitos adscritos a conformaciones parcelarias de interés etnológico, protegidas por el presente planeamiento general.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que se vean amparadas por la correspondiente licencia municipal de construcción, o en su caso, de legalización.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este planeamiento general, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se consolidan, en ese contexto, los caseríos y las explotaciones agrarias existentes.

En las citadas edificaciones consolidadas, se autoriza la realización de las obras necesarias para la implantación, tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

Así mismo, en las citadas edificaciones consolidadas se autorizan las obras de reforma parcial, y las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este planeamiento general.

La concesión de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de dichas obras, queda condicionada a la previa emisión de los informes, y a la obtención de las pertinentes autorizaciones que resulten necesarias en cada caso, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con la normativa sectorial aplicable.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos forestales.

— Usos admisibles o compatibles:

— Uso de protección ambiental.

— Uso de explotación agraria, en la medida en que sean compatibles con los usos forestales.

— Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.

— Usos de primera transformación, en origen, de los productos obtenidos en la explotación forestal, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial, y que se garantice la inexistencia de afecciones medioambientales y urbanísticas negativas, y de efectos contradictorios con los objetivos generales planteados en la zona.

— Bizitegi-erabilerak: Lehendik dauden eraikinetan bakarrik baimentzen dira, eta planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik legez erabilera horretarako xedatuta egon behar zuten, nekazaritza-ustiategien etxebizitza osagarriak izan nahiz beste erabilera onargarri batzuk izan.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak: Landa-eremuarekin eta basogintzarekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere erabilera hori kokatzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eta, dituzten ezaugarriak kontuan izanik, erabilera horietarako xedatu daitezkeen eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da.

— Hirugarren sektoreko erabilerak: Hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, planeamendu orokor hau indarrean sartu baino lehen zeuden eraikinetan bakarrik, betiere erabilera hori landa-eremuan kokatzea egoki bada eta interes publikoaren arrazoiak direla medio justifikatuta badago.

Hori baimentzeari begira, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarriak direla ulertuko da.

— Zerbitzuko azpiegituren erabilerak: Landa-eremuarekin eta basogintzarekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere erabilera hori kokatzea egoki bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta gune honen eta landa-eremuaren berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direnak.

— Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatua, ondare-erabilera edo erabilera publikoa duen gune baten berezko izaera izango du gune horrek, duen hirigintza-helburuaren eta titulartasunaren arabera.

22. artikulua. «G.20 Landa-eremua. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lurzoruaren topografia, kalitatea, irispideak eta beste ezaugarri batzuen aldeko baldintzak direla medio, nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduketa gehienak biltzen dituzten landa-lurzoruei dagokien gunea da, udalerriko ia baserri guztien kokaleku. Hori antolatzearen helburua, hain zuzen ere, gune horrek ekoizpen, ingurumen eta paisaiaren aldetik dituen balioak eta balio soziokulturalak babestea eta sustatzea da.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Oro har, gune horretan onartutako erabilera bereizgarriekin lotutako eraikinak baimentzen dira, guztiak ere indarrean dagoen legedian, lurralde antolamenduaren tresnetan, planeamendu orokor honetan eta hori garatzeko sustatuko den planeamenduan finkatutako baldintzak betez kokatuak.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzean zeuden eraikinak finkatuta gelditzen dira, betiere dagokion udal eraikuntza-baimenak edo, hala badagokio, legeztatzeko udal baimenak babesten baldin baditu.

— Usos residenciales: Se autorizan exclusivamente en edificaciones preexistentes, destinadas legalmente a ese mismo uso de forma previa a la entrada en vigor de este planeamiento general, tanto en el supuesto de tratarse de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias, o de otros usos autorizables.

— Usos de equipamiento comunitario: En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

Se autoriza su implantación exclusivamente en edificios existentes y consolidados con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, y en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a dichos usos.

— Usos terciarios: En las modalidades de uso hoteleros, hosteleros, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna, y se justifique por motivos de interés público.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

— Usos de infraestructuras de servicios: En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna, y se justifique por razones de interés público.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores, que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a este respecto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona, bien de uso privado, o patrimonial, bien de uso público, en función del destino urbanístico y de la titularidad de la misma.

Artículo 22. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.20 Rural. Agroganadero y campiña».

A. Definición.

Zona correspondiente a aquellos suelos rurales en que, dadas las condiciones favorables en cuanto a topografía, calidad de suelo, accesibilidad, etc. se concentra la mayor parte de la actividad agropecuaria, así como constituye el asentamiento de la practica totalidad de los caseríos del municipio. El objetivo de su ordenación es la preservación y la potenciación de sus valores productivos, ambientales, paisajísticos y socio-culturales.

B. Régimen general de edificación.

Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en este planeamiento general y en el planeamiento que se pueda promover en su desarrollo.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que se vean amparadas por la correspondiente licencia municipal de construcción, o en su caso, de legalización.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

Aipatutako eraikin finkatu horietan, gune horretako erabilera bereizgarriak edo horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk kokatzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Horrez gain, aipatutako eraikin finkatu horietan berrikuntza-lan partzialak eta eraikin horiek eraisteko eta ordezkatzeko lanak egitea baimenduko da, betiere planeamendu orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Halaber, eraikin berriak eraikitzea ere baimentzen da, betiere eraikin horiek baliatuko dituen nekazaritza-ustiategiarekin lotura badute edo landa-eremuan eta gune horretan kokatzea behar bezala justifikatuta baldin badago, interes publikoa kontuan izanik, eta aipatutako inguruaren eta gunearen izaerarekin eta helburuekin bateragarria eta koherentea bada.

Lan horiek guztiak egiteko beharrezkoak diren udal lizentziak erdietsi aurretik, ezinbestekoa izango da kasu bakoitzean beharrezkoak diren txostenak egitea eta baimenak lortzea, indarrean dauden lege-xedapenekin eta sektoreko araudi aplikagarriarekin bat etorriz.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Nekazaritza-ustiategiaren erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Ingurumena babesteko erabilera.

— Basogintza-erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerekin bateragarriak diren neurrian.

— Nekazaritza-industrien erabilera, baldin eta horien jarduketa ustiategi nagusiaren berezko eta/edo horrekin lotutako nekazaritza eta abeltzaintza produktuak jatorrian aldatzera mugatuta badago, haren erabilera osagarri izanik. Ekonomiako eta ekoizpeneko arrazoiak direla medio, beharrezkoa izango da batera garatzearen egokitasuna justifikatzea, eta ingurumena eta hirigintza modu negatiboan kaltetuko ez dituela edo gune horretan planeatutako helburu orokorrekin kontraesankorrak ez diren ondorioak izango dituela justifikatzea.

— Aisialdiko erabilerak, betiere gune honetako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

— Bizitegi-erabilerak:

— Erabilera bereizgarrien erabilera osagarri gisa, lehentasunez lehendik dauden eraikinetan, baina baita behar bezala justifikatutako kasuetan ere eraikin berrietan, bai alor horretan indarrean dagoen legedian eta bai planeamendu orokor honetan eta, hala badagokio, hori garatuz sustatuko den planeamenduan ere ezarritako irizpideekin eta baldintzekin bat etorriz.

— Erabilera autonomo gisa, planeamendu orokor hau onetsi baino lehen zeuden eraikinetan bakarrik eta aldez aurretik, administrazioaren baimen egokiak izanik, erabilera horretarako xedatuta zeudenetan.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak, landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunearekin bateragarriak direnean, betiere erabilera horiek ezartzea egokia bada eta interes publikoa dela medio justifikatuta badago.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este planeamiento general bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

En las citadas edificaciones consolidadas, se autoriza la realización de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

Así mismo, en las citadas edificaciones consolidadas se autorizan las obras de reforma parcial, y las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este planeamiento general.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que, o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada, en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

La concesión de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de todas estas obras, queda condicionada a la previa emisión de los informes y a la obtención de las pertinentes autorizaciones que, resulten necesarias en cada caso., de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con la normativa sectorial aplicable.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de explotación agraria.

— Usos admisibles o compatibles:

— Uso de protección ambiental.

— Usos forestales, en la medida en que sean compatibles con los usos agroganaderos.

— Uso de industria agrarias, cuya actividad estará limitada a la transformación en origen de los productos agropecuarios propios y /ó asociados de la correspondiente explotación principal, de la que constituirá un uso auxiliar. Requerirá la justificación de la idoneidad y conveniencia de su desarrollo conjunto por razones económicas y productivas, y de la inexistencia de afecciones medioambientales y urbanísticas negativas, ni efectos contradictorios con los objetivos generales planteados en la zona.

— Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.

— Usos residenciales:

— Como uso auxiliar de los usos característicos, preferentemente en edificaciones ya existentes, y también, en los supuestos debidamente justificados, en nuevas edificaciones, de conformidad con los criterios y condiciones establecidos a ese respecto, tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo planeamiento general y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

— Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general y que, también con anterioridad, y bajo las debidas autorizaciones administrativas, hubiesen estado destinadas a ese uso.

— Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el entorno rural-agroganadero, y siempre que su implantación resulte oportuna y justificada en atención a su interés público.

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da, baldin eta, horien ezaugarriak aintzat hartuta, erabilera horietarako xedatu badaitezke.

Salbuespen gisa, eraikin berrietan ere ezarri ahal izango da, aurretik bai eraikuntza- eta erabilera-baldintza bereziak eta bai ingurumen naturala babesteko eta zaintzeko dagozkion baldintzak ere definituko dituen arauzko Plan Berezia idatziz gero; plan horrek mota guztietako eraginak ezabatzeko eta/edo gutxitzeko beharrezko neurri guztiak ere jasoko ditu.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, hala nola hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabilerak, erabilera soziokulturalak eta turismo-kanpalekuen erabilerak, betiere landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunean ezartzea egoki bada eta interes publikoko arrazoiak direla medio justifikatuta badago.

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da, baldin eta erabilera horietarako xedatu badaitezke.

Salbuespen gisa, eraikin berrietan ere kokatu ahal izango dira, aurretik bai eraikuntza- eta erabilera-baldintza bereziak eta bai ingurumen naturala babesteko eta, hala badagokio, zaintzeko dagozkion baldintzak ere definituko dituen arauzko Plan Berezia idatziz gero; plan horrek mota guztietako eraginak ezabatzeko eta/edo gutxitzeko beharrezko neurri guztiak ere jasoko ditu.

Hori baimentzeko, aipatutako hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekatu daitezkeela ulertuko da.

— Zerbitzuko azpiegiturak, landa-eremuan kokatzea beharrezkoa edo egokia denean eta, hala badagokio, interes publikoko arrazoien bidez justifikatuta badago.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta landa-eremu honen eta nekazaritza eta abeltzaintzako gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direnak.

— Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune horrek erabilera pribatu eta/edo ondare-erabileraren edo erabilera publikoaren izaera edukiko du, hirigintza-helburuaren eta horren titulartasunaren arabera.

23. artikulua. «G.30 Landa-eremua. Babes berezikoa» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Natura, botanika eta fauna aldetik balio handia, nekazaritza-gaitasun handia eta beste balio batzuk izateagatik bereizten diren bi ingurumen-unitate biltzen dituen landa-eremua da, babesa eta zainketa-lanak eskatzen dituena. Planeamendu orokor honek finkatu ditu landa-eremuaren mugak, eta ez dira babes-erregimen zehatza duten areatara mugatu; aitzitik, geografia eta espazio alorreko koherentziaren oinarrizko irizpideen araberakoa da. Unitate horiek hauei dagozkie:

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, consolidados, y susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

— Usos terciarios, en las modalidades de usos hoteleros, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de campamentos turísticos, y siempre que su implantación en el medio rural-agroganadero resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

Se autoriza exclusivamente su implantación en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, consolidados, y susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las condiciones específicas de edificación y uso, como las de preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales del entorno afectado, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

— Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona agroganadera.

— En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a este respecto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona, bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en función del destino urbanístico y de la titularidad de la misma.

Artículo 23. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.30 Rural. Especial protección».

A. Definición.

Zona rural en la que se integran dos unidades ambientales caracterizadas por sus notables valores naturalísticos, botánicos, faunísticos, de alta capacidad agrológica, etc., y que deben ser objeto de protección y preservación. Su delimitación, efectuada por el presente planeamiento general, no se ha circunscrito exclusivamente a las áreas que ya gozan de un régimen específico de protección, sino que responde a criterios básicos de coherencia geográfica y espacial. Dichas unidades corresponden a:

— Urumea ibaiak Hernaniko udalerritik igarotzerakoan egiten duen ibilbidearen ibarrak eta haranaren behealdeak osatutako lurraldea, Astigarraga eta Aranoko mugen artean. Horren parte dira Urumea ibaiaren Garrantzi Komunitarioko Lekuak, eta bereziki «G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibaibazterrak babestea» gune orokorrari gainjartzen zaio.

— Epelerreka, Aparrain eta Urumea ibaiaren arteko mendilurraldea; eremu horretako elementu nagusia Usoko errekaren arroa da. Horren parte da Aiako Harria Parke Naturala eta Garrantzi Komunitarioko Lekua.

Oro har, planeamendu orokor honetan finkatutako antolamendua indarrean dagoen legedian oinarrituta dago, eta hori, hain zuzen ere, Aiako Harria Parke Naturalean eta Red Natura 2000 (GKL) ekologia-sare europarrean integratutako elementuetan aplikatu beharrekoa da, eta halaber, mugatutako esparruetan erreferentziazkoak diren Hirigintza Arau Bereziak.

Hala ere, «G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibaibazterrak babestea» gunea gainjarrita geratu den gune orokorrean hirigintza-erregimen berezia aplikatu beharko da, hots, datorren artikuluan finkatzen dena.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Oro har, erregimen hau ondoko agirien ondorioz lortzen dena da:

— Legezko xedapenak, lurralde-antolamendurako tresnak eta indarrean dauden planak eta proiektuak, gaur egun gune honen barruan bildutako lurralde osoan edo lurraldearen zati batzuetan aplikatu beharrekoak.

— Lurzoru ez-hiritargarriari dagozkion eremuen Hirigintza Arau Bereziek ezarritako hirigintza-xehetasunak, planeamendu orokor honetan finkatuak.

— Planeamendu orokor hau garatzeko sustatu beharreko Plan Bereziak.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzean zeuden eraikinak finkatuta gelditzen dira, betiere dagokion udal eraikuntza-baimenak edo, hala badagokio, legeztatzeko udal baimenak babesten baldin baditu.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

Testuinguru honetan, gune horretan lehendik dauden baserriak eta nekazaritza-ustiategiak finkatzen dira.

Aipatutako eraikin finkatu horietan, gune horretako erabilera bereizgarriak edo horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk kokatzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Horrez gain, aipatutako eraikin finkatu horietan berrikuntza-lan partzialak eta eraikin horiek eraisteko eta ordezkatzeko lanak egitea baimenduko da, betiere planeamendu orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Planeamendu orokor hau onesterakoan indarrean zeuden antolamendurako eta kudeaketarako plan berezietan horri begira ezarritakoa alde batera utzita, finkatutako eraikinak handitzeko baimena, edo eraikin berriak eraikitzekoa, Hernaniko Udalak planeamendu orokor hau garatzeko sustatu beharko dituzten Plan Berezietan erabakitzen denaren mende geratuko da. Aldez aurreko baldintza horretatik salbuetsita geratuko dira eraikuntza-jarduketak (baldin eta bizitegi-erabi-

— El territorio formado por la vega y fondo de valle del río Urumea en todo su recorrido, a lo largo del término municipal de Hernani, entre los límites de Astigarraga y Arano. Forma parte del mismo el LIC del río Urumea, y espacialmente se le superpone la zona global «G.40 Rural. Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

— El territorio de monte comprendido entre Epelerreka, Aparrain y el río Urumea, y cuyo elemento principal lo constituye la cuenca de la regata Usoko. Forma parte del mismo el Parque Natural y LIC de Aiako Arria.

Con carácter general, la ordenación adoptada por este planeamiento general para la presente zona, queda sustentada en la normativa de protección vigente, que es actualmente de aplicación en el propio Parque Natural de Aiako Arria, y en los elementos integrados en la red ecológica europea Red Natura 2000 (LIC), y en las Normas Urbanísticas Particulares referentes a los ámbitos delimitados.

Sin perjuicio de lo cual, en la parte de esta zona global en la que queda superpuesta espacialmente la zona «G.40 Rural. Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes» será de aplicación el régimen urbanístico específico, y que queda definido en el siguiente artículo.

B. Régimen general de edificación.

Este régimen, con carácter general, es el resultante de:

— Las disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, planes y proyectos vigentes, que actualmente son ya de aplicación en la totalidad, o en partes del territorio incluido en esta zona.

— Las determinaciones urbanísticas establecidas por las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos correspondientes del Suelo No urbanizable, adoptadas por este planeamiento general.

— Los Planes Especiales que deben ser promovidos como desarrollo de este planeamiento general.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que se vean amparadas por la correspondiente licencia municipal de construcción, o en su caso, de legalización.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este planeamiento general, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se consolidan, en ese contexto, los caseríos y las explotaciones agrarias existentes en la zona.

En las citadas edificaciones consolidadas, se autoriza la realización de las obras necesarias para la implantación, tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

Así mismo, en las citadas edificaciones consolidadas se autorizan las obras de reforma parcial, y las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este planeamiento general.

Sin perjuicio de lo que al efecto pueda quedar establecido por los planes de ordenación y gestión específicos, ya vigentes en el momento de la aprobación del presente planeamiento general, la posibilidad de autorización de la ampliación de las edificaciones consolidadas, o de construcción de nuevas edificaciones, queda a expensas de lo que al efecto determinen los Planes Especiales que, en desarrollo de este planeamiento general, deben ser promovidos por el Ayuntamiento de Hernani. Se

lera berria ezartzea eragiten ez badute), lehendik zeuden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiei lotutakoak eta planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik modu horrela sailkatuta zeudenak, hurrengo paragrafoan ezarritakoaren kalterik gabe.

Lan horiek guztiak egiteko beharrezkoak diren udal lizentziak erdietsi aurretik, ezinbestekoa izango da kasu bakoitzean beharrezkoak diren txostenak egitea eta baimenak lortzea, indarrean dauden lege-xedapenekin eta sektoreko araudi aplikagarriarekin bat etorriz.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik indarrean zeuden antolamendurako eta kudeaketarako plan bereziek ezarritakoaren kalterik gabe, gune honetako erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Ingurumena babesteko erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Basogintza-erabilerak, lehendik dagoen landaredia zaintzeko, birsortzeko eta, hala badagokio, esplotatzeko jarduketekin lotutakoak, baita baso-berritzeak ere, habitatak berreskuratzeko edo hobetzeko egokitzat jotzen den kasuetan. Gune horretako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, bateragarriak diren neurrian bakarrik baimendu ahal izango dira erabilera horiek.

— Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak, lehendik zeuden ustiategiei eta planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik horrela sailkatu ziren ustiategiei bakar-bakarrik lotutakoak, baita horien erabilera osagarriak ere. Gune horretako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, bateragarriak diren neurrian bakarrik baimendu ahal izango dira erabilera horiek.

— Agroaldearen erabilera, baldin eta planeamendu orokor hau garatzeko onetsi behar diren Plan Berezietan zehazki horrela sailkatua eta arautua badago, gune honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, duen bateragarritasuna kontuan izanik.

— Zerbitzuko azpiegiturak, landa-eremuan ezartzea beharrezkoa eta egokia denean eta, hala badagokio, interes publikoko arrazoiekin justifikatuta dagoenean.

— Hurrengo erabilerak, baldin eta planeamendu orokor hau garatzeko onetsi behar diren Plan Berezietan zehazki horrela sailkatua eta arautuak badaude, gunearen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, duten bateragarritasuna kontuan izanik, betiere horiek ezartzea interes publikoko arrazoien bidez justifikatuta baldin badago.

* Aisialdirako erabilerak.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

* Hirugarren sektoreko erabilerak, ekipamendu-erabilerekin pareka daitezkeenak, hala nola hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabilerak, erabilera soziokulturalak eta kanpaleku-erabilerak.

* Planeamendu orokor hau indarrean sartzean udal-lizentziaren babespean dauden bestelako erabilerak.

exime del cumplimiento de este condicionado previo, exclusivamente a las actuaciones edificatorias (que no conlleven la implantación de un nuevo uso residencial), asociadas a explotaciones agroganaderas preexistentes, y reconocidas como tales con anterioridad a la entrada en vigor de este planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente párrafo.

La concesión de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de todas estas obras, queda condicionada a la previa emisión de los informes y a la obtención de las pertinentes autorizaciones que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con la normativa sectorial aplicable, resulten necesarias en cada caso.

C. Régimen general de uso.

Sin perjuicio de lo establecido por los planes de ordenación y gestión específicos, ya vigentes en el momento de la aprobación del presente planeamiento general, el régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de protección ambiental.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos forestales, exclusivamente asociados a las actuaciones de preservación, regeneración, y en su caso, explotación de la vegetación existente, así como de reforestación, en los casos en los que la misma se estime conveniente para la recuperación, o mejora, de los hábitats. Estos usos solo podrán autorizarse en la medida en que sean compatibles con las características y naturaleza propias de esta zona, así como con los objetivos de ordenación y protección atribuidos a la misma.

— Usos agroganaderos, asociados exclusivamente a explotaciones preexistentes y reconocidas como tales con anterioridad a la entrada en vigor de este planeamiento general, así como los usos auxiliares de las mismas. Estos usos solo podrán autorizarse en la medida en que sean compatibles con las características y naturaleza propias de esta zona, así como con los objetivos de ordenación y protección atribuidos a la misma.

— Uso de Agroaldea, si así quedan considerado y regulado específicamente por los Planes Especiales que deben ser aprobados como desarrollo del presente planeamiento general, teniendo en cuenta para ello su compatibilidad con las características y naturaleza propias de esta zona, así como con los objetivos de ordenación y protección atribuidos a la misma.

— Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria y oportuna, y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.

— Los siguientes usos, si así quedan considerados y regulados específicamente por los Planes Especiales que deben ser aprobados como desarrollo del presente planeamiento general, teniendo en cuenta para ello su compatibilidad con las características y naturaleza propias de esta zona, así como con los objetivos de ordenación y protección atribuidos a la misma, y siempre que su implantación se justifique por razones de interés público:

* Usos de ocio y esparcimiento.

* Usos de equipamiento comunitario.

* Usos terciarios, asimilables a los usos de equipamiento, en las modalidades de usos hoteleros, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de campamentos turísticos.

— Aquellos otros usos que se vean amparados por la correspondiente licencia municipal, a la entrada en vigor de este planeamiento general.

E. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune horrek erabilera pribatu eta/edo ondare-erabileraren edo erabilera publikoaren izaera edukiko du, hirigintza-helburuaren eta horren titulartasunaren arabera.

24. artikulua. «G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibai-bazterrak» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Uraren ibilguei eta babestu beharreko ibai-bazterrei dagokien landa-gunea, lurzoru ez-hiritargarrian sartutako eremuan. Ibilgu horiek 1998ko abenduaren 22an behin betiko onetsitako Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzen (isurialdea kantauriarra) Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean grafikoki identifikatuta daude; babestu beharreko ibai-bazterrak aipatutako Lurralde Planak araututako hirigintza-osagaiaren arabera egokitu dira, eta horri «Akarregiko meandroaren labur sikua» exekutatzeko lursailak gehitu zaizkio, «Urumea ibaiaren ibilguari buruzko azterketa hidraulikoa eta antolamendukoa (bokalearen eta Altzueta gunearen artean)» agirian aurreikusitakoa, Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak idatzia (2007ko uztaila), eta 2008ko urtarrilaren 29an onetsia, Uraren Euskal Agentziaren Zuzendari Nagusiaren ebazpenaren bitartez.

Oro har, bai alor horretan indarrean dagoen legedian eta bai aipatutako Lurralde Planean ere finkatutako irizpideen arabera egokitu beharko da horren tratamendua.

Planeamendu Orokor honek onetsitako antolamenduaren arabera, espazialki Urumearen bailarari dagokion «G.30 Landa-eremua. Babes Berezia» guneari gainjarriko zaio gune orokorren parte bat, artikulu honetan erabakitako hirigintza-erregimenaren legedi-autonomiaren kalterik gabe.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Aipatutako ibilguen eta ibai-bazterren eraikuntza-erregimen orokorra gai horri buruz indarrean dagoen legedian eta aipatutako Lurralde Plan Sektorialean ezarrita dago, baita, hala badagokio, Aiako Harria eta Urumeako Babes Bereziko Guneen Kudeaketarako Planetan ere, eta dagokion hirigintza planeamenduan.

Itsaso-lehorreko jabari publikoan integratutako Urumea ibaiaren ibilguko zatiari eta horren ibai-bazterrei dagokienez, erregimen hori indarrean dagoen Kosta Legearen arabera (II eta III Tituluak) eta hori garatzen duen Araudiaren arabera (I eta III Tituluak) egokituko da.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune horren erregimen orokorrak parametro hauei erantzungo die:

— Erabilera bereizgarriak:

— Lurralde-elementuen erabilerak.

— Ingurumena babesteko erabilera.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Aisialdiko erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategien erabilerak, gune libreen erabilerak eta zerbitzuko azpiegituren erabilerak, betiere gunearen babes-helburuekin bateragarriak badira, baina nolanahi ere, bete egin beharko dira Hirigintza Arau Orokor hauen 24. artikuluan ezarritakoa («G.30 Landa-eremua. Babes berezia» gune orokorrari dagokionez, partzialki horretan jasotzen baita gune orokor hau), EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Sektoreko Lurralde Planaren Araudi Orokorra, uraren arloan indarrean dagoen legedia eta planeamendu orokor honetan aurreikusitako antolamenduari gainjarritako baldintzetatik eratorritako mugak.

E. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona, bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en función del destino urbanístico y de la titularidad de la misma.

Artículo 24. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.40 Rural. Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

A. Definición.

Zona rural correspondiente a los cursos de agua y sus márgenes de protección, en la parte integrada en el suelo no urbanizable. Dichos cauces son los que quedan identificados gráficamente en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998, y sus márgenes de protección se han adoptado en función de la componente urbanística regulada por el citado P.T.S., a la que se han añadido los terrenos de reserva para la ejecución de la «corta seca del meandro de Akarrregi» prevista en el «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea, entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)», redactado por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa (junio 2007) y aprobado el 29 de enero de 2008, por resolución del Director General de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Con carácter general, su tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos, tanto en la legislación vigente en la materia, como en dicho Plan Territorial Sectorial.

Según la ordenación adoptada por este planeamiento general parte de esta zona global queda superpuesta espacialmente a la zona «G.30 Rural. Especial protección» correspondiente al valle del Urumea, sin perjuicio de la autonomía normativa del régimen urbanístico adoptado en el presente artículo.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en los Planes de Gestión de las Zonas de Especial Protección de Aiako Arria y Urumea, y en planeamiento urbanístico correspondiente.

En lo que se refiere al tramo del cauce del río Urumea integrado en el dominio público marítimo-terrestre, así como de las márgenes del mismo, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la vigente Ley de Costas (Títulos II y III) y en el Reglamento que la desarrolla (Títulos II y III).

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los parámetros siguientes:

— Usos característicos:

— Usos de elementos territoriales.

— Uso de protección ambiental.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos de ocio y esparcimiento, usos de explotación agraria y forestal, usos de espacios libres y usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona y sin perjuicio de lo establecido al efecto en el artículo 24 de estas Normas Urbanísticas Generales (referente a la zona global «G.30 Rural. Especial protección», en la que parcialmente queda incluida la presente zona global) en la Normativa General del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, en la legislación vigente en materia de aguas y de las limitaciones derivadas de los condicionantes superpuestos a la ordenación previstas en este planeamiento general.

— Gunearen babes helburuekin bateragarri diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez diren erabilerak, baldin eta landa-eremuaren eta gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez badira.

— Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea.

— Itsaso-lehorreko jabari publikoan integratutako Urumea ibaiaren ibilguko zatiari eta horren ibai-bazterrei dagokienez, erregimen hori indarrean dagoen Kosta Legearen arabera (II eta III Tituluak) eta hori garatzen duen Araudiaren arabera (I eta III Tituluak) egokituko da.

D. Erregimen juridikoa.

Ibai-ibilguek, jabari publiko hidraulikoaren barruan sartutako zatian, erabilera publikoko gune izaera izango dute.

Halaber, ibilgu horien babes-ertzek, jabari publiko horren kanpoaldean, erabilera pribatuko edo ondareko gune baten izaera izango dute, hirigintza-planeamenduan jasotako aurreikuspenetan eta/edo lurralde-antolamendurako tresnetan jasotako kasuetan eta zatietan erabilera publikoko izaera dutenean izan ezik.

II.2.2 SEKZKOA. Kalifikazio Orokorran zehaztapena

25. artikulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren erregimena.

1. Hernaniko udalerriko hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien kalifikazio orokorraren erregimena planeamendu orokor honetan definitutakoa da, hain zuzen ere, atal hauen barruan zehaztutakoa:

— Hirigintza Arau Orokor hauen «II.2 Kapitulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren erregimena».

— Hirigintza Arau Orokor hauetan izaera horrekin bildutako gainerako aurreikuspenak.

— «B.2 - Hirigintza Arau Bereziak» agiriko Hirigintza Arau Berezien «C - Hirigintza Egitura Antolamenduko Zehaztapenak» epigrafea.

— «II.1.2 - Lurzoruaren kalifikazio orokorra (hiri-ingurua)» egiturazko antolamendu-planoan, eta «B.2 - Hirigintza Arau Bereziak» agiriaren «2 - Lurzoruaren kalifikazio orokorra» hirigintza-eremu bakoitzaren plano berezian.

2. Hernaniko udalerriko lurzoru ez-hiritargarrien kalifikazio orokorraren erregimena planeamendu orokor honetan definitutakoa da, hain zuzen ere, atal hauen barruan zehaztutakoa:

— Hirigintza Arau Orokor hauetako «Lurzoru Ez-hiritargarriaren Erregimena» Laugarren Titulua.

— Hirigintza Arau Orokor hauetan izaera horrekin bildutako gainerako aurreikuspenak.

— Planeamendu Orokor honek mugatutako Lurzoru Ez-hiritargarriaren eremuei dagozkien «B.2 - Hirigintza Arau Bereziak» agiriko Hirigintza Arau Berezien «C - Hirigintza Egitura Antolamenduko Zehaztapenak» epigrafea.

— «II.1.1-Lurzoruaren kalifikazio orokorra (udalerria)» egiturazko antolamendu-planoa.

— Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores, que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos de propios del medio rural y de esta zona.

— En todo caso, la autorización, e implantación, de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a este respecto en la legislación, y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

— En lo que se refiere al tramo del cauce del río Urumea integrado en el dominio público marítimo-terrestre, así como de las márgenes del mismo, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la vigente Ley de Costas (Títulos II y III) y en el Reglamento que la desarrolla (Títulos II y III).

D. Régimen jurídico.

Los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tendrán la condición propia de una zona de uso público.

A su vez, los márgenes de protección de esos cauces, en la parte exterior a dicho dominio público, tendrán la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial, salvo en los supuestos y tramos en los que las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico, y/o en los instrumentos de ordenación territorial, conlleven su consideración como ámbito de uso público.

SECCIÓN II.2.2. Determinación de la Calificación Global

Artículo 25. El régimen de la Calificación Global del suelo.

1. El régimen de calificación global de los suelos urbanos y urbanizables del término municipal de Hernani es el definido en este planeamiento general, en concreto, el conformado por las determinaciones incluidas en:

— El Capítulo «II.2 Régimen de Calificación Global del Suelo» de estas Normas Urbanísticas Generales.

— Las restantes previsiones de esa naturaleza contenidas en estas Normas Urbanísticas Generales.

— El epígrafe «C. – Determinaciones de Ordenación Urbanística Estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares».

— El plano de ordenación estructural «II.1.2 – Calificación global del suelo (medio urbano)» y el plano específico de cada ámbito urbanístico «2 – Calificación global del suelo» del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares».

2. El régimen de calificación global de los suelos no urbanizables del término municipal de Hernani es el definido en este planeamiento general, en concreto, el conformado por las determinaciones incluidas en:

— El Título Cuarto «Régimen del Suelo No Urbanizable» de estas Normas Urbanísticas Generales.

— Las restantes previsiones de esa naturaleza contenidas en estas Normas Urbanísticas Generales.

— El epígrafe «C. – Determinaciones de Ordenación Urbanística Estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares» correspondiente a los ámbitos del Suelo No Urbanizable delimitados por este planeamiento general.

— El plano de ordenación estructural «II.1.1 – Calificación global del suelo (término municipal)».

26. artikulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren arauzko lotura.

1. Irizpide orokorrak:

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan finkatutako kalifikazio orokorreko erregimenaren zehaztasun arautzaileek eta erregimen hori egokitzeko irizpideek, artikulu honetako hurrengo ataletan azalduko direnak, planeamendu orokorraren berezko maila dute.

Horregatik, irizpide horietara egokituko diren kalifikazio orokorreko aurreikuspenen egokitzapenek ez dute planeamendu orokor honek finkatutako erregimena aldatuko, eta horren ondorioz, ez da beharrezkoa izango hori aldatzeko txostenik idaztea.

Beste alde batetik, irizpide horiekin bat ez datozen egokitzapenak planeamendu orokor honen aldaketa gisa hartuko dira ondorio guztietarako, eta beharrezkoa izango da aldez aurretik planeamendua aldatzeko txosten bat idaztea.

2. Planeamendu xehakatuaren xede-eremuaren mugak berregokitzea.

Interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat hartuta (eta hala badagokio, Udalak balioetsiko ditu), planeamendu orokor hau garatuz hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian sustatuko den planeamendu xehakatuak hainbat egokitzapen egin ahal izango ditu horren xede-eremuen mugetan, betiere horren azalera osoa dagokion Hirigintza Arau Bereziak esplizituki finkatutako ehunekoa baino gehiago handitzea edo gutxitzea eragiten ez badu, edo horrelakorik finkatu ez bada, horren %5 baino gehiago.

Egokitzapen horiek gune orokorraren mugetara eta eragindako lurzoruen sailkapenera hedatu ahal izango dira, zein diren aintzat hartu gabe eta, edozein kasutan, aipatutako ehunekoa gainditu gabe.

Aipatutako arrazoi objektiboek erlazio bat izan dezakete eremuaren mugak errealitate fisikora egokitzearekin edo doitzearekin lotutako egoerekin, edo proposatutako hirigintza-helburuak modu eraginkorragoan lortzeko egoerekin edo ildo beretik interesgarria izan daitekeen beste edozein arrazoirekin.

Egokitzapen horien egokitasun eta arrazionaltasunak eta horiek justifikatzeko arrazoienak udaleko zerbitzu teknikoek balioetsiko dituzte planeamendu xehakatua idatzi eta izapidetu baino lehen, eta horren antolamenduan txertatu beharko dira.

Egokitzapen horien ondorioz lortzen den Gune Libreen Sistema Orokorreko lurzoruaren azalera ezingo da izan, inolaz ere, planeamendu orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa.

3. Hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien gune orokorren mugak egokitzea.

Interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat hartuta (eta hala badagokio, Udalak balioetsiko ditu), hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian sustatuko den planeamendu xehakatuak hainbat egokitzapen egin ahal izango ditu horren xede-eremuen mugetan, planeamendu orokor honek proposatutako gune orokorren mugei eta sistema orokorrei dagokienez.

Oro har eta, horren ondorioetarako, area edo sektore bakoitzaren Hirigintza Arau Berezietan esplizituki ezarri daitekeenaren kalterik gabe, egokitzapen horien afekzioek ezingo dute jatorriz azalera bakoitzari emandako azaleraren %5 baino gehiagoko hazkundea edo gutxipena eragin.

Artículo 26. Vinculación normativa de la Calificación Global del suelo.

1. Criterios generales:

Las determinaciones reguladoras del régimen de calificación global establecidas en este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, así como los criterios de reajuste de dicho régimen, expuestos en los siguientes apartados de este artículo, tienen el rango propio del planeamiento general.

Por ello, los reajustes de las previsiones de calificación global que se adecuen a dichos criterios, no supondrán una alteración del régimen establecido por este planeamiento general, y en consecuencia, no requerirán la formulación de un expediente de modificación del mismo.

Por su parte, los reajustes que no se atengan a esos criterios serán considerados a todos los efectos como modificaciones de dicho planeamiento general, y exigirán la previa formulación de un expediente de modificación del mismo.

2. Reajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado, a promover en desarrollo de este planeamiento general en suelo urbano y urbanizable, podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, siempre que no generen un incremento, o disminución de su superficie total, superior al porcentaje establecido explícitamente por la correspondiente Norma Urbanística Particular, o en su defecto, al 5% de la misma.

Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales, y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que éstas sean, no superando en todo caso el citado porcentaje.

Las mencionadas razones objetivas, podrán estar relacionadas con circunstancias vinculadas a la acomodación, o adaptación, de la delimitación del ámbito a la realidad física, a una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados, o a cualquier otra razón que a ese respecto se estime de interés.

La conveniencia y racionalidad de dichos ajustes, y de las razones justificativas de los mismos, serán evaluadas por los servicios técnicos municipales de forma previa a la redacción y tramitación del planeamiento pormenorizado, en cuya ordenación deban ser incorporados.

La superficie del suelo del Sistema General de Espacios Libres resultante de esos ajustes, no podrá ser, en ningún caso inferior a la prevista en este planeamiento general.

3. Reajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en suelo urbano y urbanizable, podrá introducir ajustes dentro del ámbito objeto de dicho planeamiento, relativos a la delimitación de las zonas globales, y de los sistemas generales, propuestos por este planeamiento general.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que al efecto pueda quedar establecido explícitamente en las Normas Urbanísticas Particulares de cada área, o sector, las afecciones resultantes de esos ajustes no podrán suponer un incremento, o disminución, de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% de la superficie originariamentre atribuida a cada una de ellas.

Areak, sektoreak, edo aipatutako azpiegituren trazadura zehatzen antolamendua definitze aldera, planeamendu xehakatuan, hirigintza-proiektuetan edo lan publikoen proiektuetan egin beharreko Komunikazio eta Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorren mugetako egokitzapenak ez dira egongo aurreko paragrafoan finkatutako azaleraren muga portzentualaren mende.

Egokitzapen horien ondorioz lortzen den Gune Libreen Sistema Orokorreko lurzoruaren azalera ezingo da izan, inolaz ere, planeamendu orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa.

4. Lurzoru ez-hiritargarriko gune orokorrak egokitzea.

Interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat hartuta (eta hala badagokio, Udalak balioetsiko ditu), eta jarraian azalduko diren salbuespenekin, planeamendu orokor honek onetsitako antolamenduaren arabera erabilera orokor desberdina duten guneetan kokatuta geratzen diren lursailetan hainbat eragin izan ditzake sistema orokorrak ezartzeak. Aipatutako eragin hori egokia eta beharrezkoa dela behar bezala justifikatu beharko da obra publikoko proiektuan, hirigintza-proiektuetan edo, hala badagokio, dagokion Plan Berezian, Hirigintza Arau Orokor hauek edo aipatutako udal ebaluazioak horrela eskatzen dutenean.

Irizpide hori aplikatzeko, elementu funtzionalak ezarri ahal izango dira, edo errepideen zerbitzuetakoak (gasolina-zerbitzuguneak, sorospen-postuak, autobusen geltokiak, atseden hartzeko guneak eta abar) sistema orokor horietarako kalifikatutako lurzoruetatik kanpo, baina horien jarraitasun fisiko eta funtzional bat osatuz, nahiz eta lurzoru horiei aplikatzeko hirigintza-erregimenean ezarpen hori ez egon berariaz baimenduta.

Aipatutako salbuespenak lurzoru integratuetan dituzten eraginei buruzkoak dira, babes bereziko gune orokorretan edo lur gaineko urak eta ibai-bazterrak babesteko dituztenetan, antolamenduaren gaineko baldintzetako batek eragindako arean, agiri honetako 77. artikuluaren eta hurrengoen xede. Horrelako egoeretan, sistema orokorretik kanpo dauden lurzoruen afekzioak berariaz baimendu ahal izango dira baldin eta aipatutako guneen erregimen arautzailearekin eta baldintzekin bateragarriak direla justifikatzen bada eta, hala badagokio, eska daitezkeen eraginaren babes-neurriak eta/edo neurri zuzentzaileak bermatuta gelditzen badira.

5. Integratzen diren gune orokorraren erregimen orokorrarekin bat ez datozen lehengo eraikinak finkatzea.

Kokatzen diren erabilera orokorreko gunearen berezko eraikuntza- eta erabilera-erregimenera egokitzen ez diren eta aurretik existitzen ziren eraikinak finkatu ahal izango dituzte Planeamendu orokor honek mugatutako zenbait hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Bereziek.

II.3 KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA

27. artikulua. Eraikigarritasuna sistematizatzea eta arautzea.

1. Irizpide orokorrak.

A. Indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen duenari jarraiki, eraikigarritasun fisikotzat honako hau hartuko da: Hirigintza-planeamenduak ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa edo eraiki gabea, aprobetxamenduzkoa edo ez, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.

No quedarán sujetos al límite porcentual de superficie establecido en el anterior párrafo, los ajustes en la delimitación de los Sistemas Generales de Comunicación y de Infraestructuras de Servicio, que sea necesario adoptar por el planeamiento pormenorizado, o por los proyectos de urbanización, o de obra pública, de cara a la definición de la ordenación de las áreas, o sectores, o del trazado específico de las citadas infraestructuras.

La superficie del suelo del Sistema General de Espacios Libres resultante de esos ajustes, no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este planeamiento general.

4. Reajustes en la delimitación de zonas globales del suelo no urbanizable.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, y con las excepciones que a continuación se exponen, la implantación de sistemas generales, podrán afectar a terrenos, que según la ordenación adoptada por el presente planeamiento general quedan emplazados en zonas de uso global diferente. La necesidad y corrección urbanística de la citada afección habrá de ser debidamente justificada en el proyecto de obra pública, de urbanización, o en su caso, en el Plan Especial correspondiente, cuando éste sea requerido por estas Normas Urbanísticas Generales, o por la citada evaluación municipal.

En aplicación de este criterio, se podrán implantar elementos funcionales, o de servicio de las carreteras (estaciones de servicio, puestos de socorro, paradas de autobuses, áreas de descanso, etc.) en suelos externos a los calificados para dichos sistemas generales, pero con continuidad física y funcional con los mismos, aún cuando en el régimen urbanístico aplicable a los referidos suelos, esa implantación no quede expresamente autorizada.

Las citadas excepciones, se refieren a la incidencia sobre suelos integrados, bien en zonas globales de protección especial, o de protección de aguas superficiales y sus márgenes, bien en áreas afectadas por alguno de los condicionantes superpuestos a la ordenación, objeto de los artículos 78 y siguientes de este mismo documento. En tales circunstancias, las afecciones a suelos externos a los sistemas generales podrán ser autorizadas exclusivamente en el supuesto de justificarse que resultan compatibles con el régimen regulador de las mencionadas zonas y condicionantes, y en su caso, cuando queden garantizadas las medidas protección y/o corrección de impactos que les puedan ser exigibles.

5. Consolidación de edificaciones preexistentes no acordes con el régimen general de la zona global en la que se integren.

Las Normas Urbanísticas Particulares de los diversos ámbitos urbanísticos delimitados por este planeamiento general podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen al régimen de edificación y uso general, propios de la zona de uso global en la que se sitúan.

CAPITULO II.3. LA EDIFICABILIDAD

Artículo 27. Sistematización y regulación de la edificabilidad.

1. Criterios generales.

A. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida, o por construir, lucrativa, o no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico, tanto sobre, como bajo rasante.

B. Legeria horrek ezarritakoari jarraiki, hirigintza-eraikigarritasuntzat honako hau hartuko da: Hirigintza-planeamenduak aurreikusten duen eta irabazi-asmoa duen eraikigarritasun fisikoa. Kanpoan gelditukо da lehendik dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.

C. Partzela eraikigarriei dagokien eraikigarritasun fisikoa bi eratara adierazi ahal izango da: Zuzenean eta zehazki (eraikigarritasun-adierazlearen bidez, eraikigarritasuna guztira, eta abar), edota zeharka, eraikuntzaren forma arautzen duten parametroen bidez. Lehendik dagoen eraikuntzaren formara jotzea eraikigarritasun fisikoaren zeharkako definiziotzat joko da.

D. Zuzeneko arautzeari dagokionez, oro har, sestra gaineko eraikigarritasuna hartuko da eraikigarritasun fisikotzat, eta beharrezkoa bada, baita sestra azpikoa ere.

E. Zeharkako arautzea ondoren aipatzen diren kasuetan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko soilik onartuko da:

— Hiri-lurzorutzat sailkatutako eremu eta partzelen sestra gainean eta azpian.

— Lurzoru hiritargarritzat sailkatutako eremu eta partzelen sestra azpian.

Edonola ere, eraikigarritasuna zeharka arautzeko formula horrek hirigintza-antolamendua garatzeko edota gauzatzeko prozesuaren faseari dagokion eraikigarritasuna behar bezala kuantifikatzea ahalbidetu beharko du.

F. Eraikuntzaren forma arautuz eraikigarritasuna zeharka definitzen den kasuetan, oinarrizko magnitude arautzaileak –eraikuntzaren oinplanoaren eta altueraren okupazioa eta solairu kopurua– planeamendu orokor honetan ezartzen diren irizpideen arabera neurtuko dira.

G. Eremu edo partzela bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneotasunik gabeko hainbat zehaztapenek definitzen dutenean – eraikigarritasuna guztira, eraikigarritasun adierazlea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztapenak–, gehieneko eraikigarritasun baimendua zehaztapen horiek guztiak elkarri gainjarriz aplikatzearen emaitza dela ulertuko da, eta zehaztapenik murriztaileenek osatutako multzoak mugatuko du.

Edonola ere, aipatutako zehaztapenek arau izaera badute, eta gainontzekoak orientagarriak badira, lehenengoak lehenetsiko dira besteen gainetik.

Eremu orokorrei eta sistema orokorretako eta lokaletako sareetan sartzen diren zuzkidura-erabilera publikoei xedatutako partzelei esleitutako eraikigarritasun fisikoa zehazteko, oro har eta eragin guztietarako, antolamendu xehakatu baten zehaztapenak beteko dira eta ez egiturazko antolamendu batenak.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Oro har, hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian hirigintza-eraikigarritasuna honako hau izango da: «a» motako -bizitegi-erabilera-, «b» motako – jarduketa ekonomikoen erabilera-, «e» motako – titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioa- eta «f» motako –zerbitzuko azpiegitura pribatuak- partzelei dagokien eraikigarritasuna, sestra gainekoa edota azpikoa.

Era berean, lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako eraikuntzekin lotuta dagoen eraikigarritasunari ere hirigintza-eraikigarritasun esango zaio.

B. Bestalde, ondoren aipatzen diren partzeletan eta erabilera publikoko zuzkidura-guneetan aurreikusita dauden eraikuntzek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik izango, eta hortaz, ez dute irabazi-asmorik izango: «c» motakoak- komunikazio-sistemak- «d» motakoak – gune libreak-, «e» motakoak – titulartasun publikoko ekipamendu komunitarioak- eta «f» motakoak – zerbitzuko azpiegitura publikoak-.

B. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas, tanto existentes y consolidadas, como nuevas.

C. La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables, podrá ser definida bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación. La remisión a la forma de la edificación existente, se entenderá como definición indirecta de la edificabilidad física.

D. La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.

E. La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista en los siguientes supuestos:

— Sobre y bajo la rasante de zonas y parcelas clasificadas como suelo urbano.

— Bajo la rasante de ámbitos y parcelas clasificados como suelo urbanizable.

La utilización de esta fórmula de regulación indirecta de la edificabilidad deberá permitir, en todo caso, la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo, o ejecución de la ordenación urbanística.

F. En los supuestos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –ocupación en planta y altura y número de plantas de la edificación– se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este planeamiento general.

G. Cuando la edificabilidad asignada a una zona, o parcela, se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación– se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitada por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

En todo caso, siempre que cualquiera de esas determinaciones tenga reconocido carácter normativo, y las restantes sean de carácter orientativo, la aplicación de aquellas predominará sobre la de éstas.

H. La edificabilidad física asignada a las zonas globales y a las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales constituye, con carácter general y a todos los efectos, una determinación propia de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Con carácter general en suelo urbano como urbanizable, se considerará como edificabilidad urbanística, indistintamente la asignada sobre, o bajo rasante, correspondiente a las parcelas «a» –uso residencial–, «b» –uso de actividades económicas–, «e» –equipamiento comunitario de titularidad privada– y «f» –en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas–.

También se considera como tal edificabilidad urbanística la vinculada a las construcciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

B. Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las construcciones previstas en las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales públicos calificados como «c» –sistema de comunicaciones–, «d» –espacios libres–, «e» –equipamiento comunitario de titularidad pública– y «f» –en la modalidad de infraestructuras de servicio públicas–.

Era berean, aurreko «A» atalean aipatutako irabazi-asmozko partzeletan aurreikusita dauden eraikuntzek ere eraikigarritasun izaera izango dute betiere, eta dagokion planeamenduan berariaz hala jasotzen delako zuzkidura-erabilera publikorako xedatzen badira.

3. Sestra azpiko eraikigarritasuna.

Hiri-lurzoruetako eta lurzoru hiritargarrietako sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna honako irizpide hauek aplikatuz lortzen dena da:

a) Lehendik indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan jasotzen diren aurreikuspenak Planeamendu orokor honek finkatzen dituen hirigintza arloetan, aipatutako eraikigarritasun hori espediente finkatu bakoitzean ezartzen dena izango da.

b) Planeamendu orokor honek antolamendu berezia beharrezkoa dela ezartzen duen hiri-eremuetan eta partzeletan, aipatutako eraikigarritasun hori Berariazko Hirigintza Arauetan jasotzen dena izango da.

Planeamenduak aparkaleku, trasteleku edota antzeko erabilerak izendatzen dizkien erdisotoko solairuek eta horiekin lotutako eraikigarritasunak, eragin guztietarako, solairu eta sestra azpiko eraikigarritasun izaera izango dute.

Ezarritako baldintzak betetzearren, hirigintza-planeamenduak (orokorra edo garapenekoa) bizitegi-erabilera, jarduketa ekonomikoko erabilera, ekipamendu pribatuko erabilera edota irabazi-asmozko bestelako erabileraren bat berariaz esleitzen dizkienean, ez dira erdisotoak eta ez horiekin lotutako eraikigarritasuna ere zenbatuko sestra azpiko eraikigarritasuna edota horrekin lotutako eraikuntza-solairuen eraikigarritasuna zehazteko. Horrela, gune horiek solairu eta sestra gaineko eraikigarritasunaren izaera izango dute eragin guztietarako.

4. Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

A. Erabilera orokorreko eta erabilera xehakatuko partzela eta eremuetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa, oro har, honako irizpideren bati jarraiki zehaztu eta arautuko da:

— Zuzenean eta berariaz sabai eraikigarriaren azaleraren bidez, hurrengo «B» apartatuan zehazten diren jarraibideekin bat etorriz.

Halakotzat hartuko da gune eraiki eta estali desberdinek beren pisu edo solairuetan dituzten oinplano-azaleren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barne, eta agiri honetan konputatzeko ezartzen diren irizpideei jarraiki zenbatuko dira.

— Eraikigarritasuna zeharka ere arau daiteke:

— Eraikuntzaren forma arautuz.

— Lehendik dagoen eraikuntza finkatuz.

— Beste parametro batzuk aztertuz.

B. Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzeko erabiliko den neurketa-unitate gisa sabai eraikigarriko metro koadroa erabiliko da, $m^2(t)$ laburduraren bidez identifikatuko dena.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, bertan garatzeko baimentzen den sabai eraikigarriaren azalera osoaren definizioaren bitartez, edo bestela, bere azalerarekiko, kasu honetan berari esleitutako eraikigarritasuna adieraziz, -$m^2(t)/m^2$- azalerako metro koadro bakoitzeko sabai azalerako metro koadrotan neurtuta.

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el anterior apartado «A», que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

3. La edificabilidad bajo rasante.

La edificabilidad urbanística prevista bajo rasante, en los suelos urbanos y urbanizables, es la resultante de la aplicación de los siguientes criterios:

a) En los ámbitos urbanísticos en los que este planeamiento general consolida las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad, la citada edificabilidad será la establecida en cada caso en el expediente consolidado.

b) En los ámbitos urbanísticos y en las parcelas en las que este planeamiento general determina la ordenación pormenorizada, la citada edificabilidad será la expuesta en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

Las plantas de semisótano y la edificabilidad vinculada a las mismas que el planeamiento destine a usos de aparcamiento, trastero u otros de naturaleza similar serán consideradas a todos los efectos como plantas y edificabilidad bajo rasante.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad bajo rasante, o de las plantas de edificación asociadas a la misma, no serán computadas las plantas de semisótano, ni la edificabilidad vinculada a las mismas, cuando por cumplir las condiciones establecidas al respecto, el planeamiento urbanístico (general, o de desarrollo) las destine expresamente a usos residenciales, de actividades económicas, de equipamiento privado u otros usos de naturaleza similar y de carácter lucrativo. En este caso, serán consideradas a todos los efectos como planta, y edificabilidad sobre rasante.

4. Parámetros de determinación y regulación de la edificabilidad física.

A. Con carácter general, la edificabilidad física a desarrollar, tanto en las zonas de uso global, como en las parcelas y espacios de uso pormenorizado, se determinará y regulará de conformidad con alguno de los siguientes criterios:

— De forma directa y expresa en superficie de techo edificable, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado «B».

Se considerará como tal, la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción, que, en todo caso, se computarán de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en este mismo documento.

— Mediante su regulación indirecta a través de:

— La regulación de la forma de la edificación.

— La consolidación de la edificación existente.

— En referencia a otros parámetros.

B. A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura $m^2(t)$.

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a la superficie del correspondiente ámbito, señalándose en tal caso el índice de edificabilidad asignado al mismo, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito –$m^2(t)/m^2$–.

C. Hirigintza-planeamenduak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen den kasuetan, aurreikusitako ondorengo gauzatze-faseak eta, zehazkiago, eraikuntza proiektuei dagozkienak zuzenean eta berariaz neurtuko ditu.

5. Eraikigarritasunaren aurreikuspen arautzaileen maila eta izaera juridikoa eta hirigintzakoa.

A. Eraikigarritasunaren aurreikuspen arautzaileek egiturazko antolamenduari dagokion maila daukate.

B. Planeamendu orokor honetan edota xehakatutako planeamenduan jasotzen diren xehakatutako eremu desberdinen edota ondoriozko partzelen hirigintza-eraikigarritasuna arautzen dituzten aurreikuspenek xehakatutako antolamenduari dagokion maila daukate.

C. Zuzkidura-erabilera publikoa duten eremu eta partzelen eraikigarritasun fisikoa arautzen duten aurreikuspen arautzaileek xehakatutako antolamenduari dagokion maila daukate.

28. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak.

Eragin horietarako Hirigintza Arau Berezi bakoitzak xedatzen duenari kalterik egin gabe, eta oro har,

A. Honako gune hauek eraikigarritasun fisiko gisa zenbatuko dira:

*Sestra gainean zein azpian kokatutako eta 1,80 metrotik gorako altuera librea duten edozein materialeko gune estaliak eta itxiak.

— Eraikuntzaren elementu trinkoak.

— Patioek eta instalazio-hodiek okupatzen duten azalera.

— Igogailu-zuloak.

— Eskailerek hartzen duten azalera, zankabeak, eskailerabiruak eta atondo banatzaileak barne.

— Hegal itxiak, edozein delarik itxierarako erabilitako elementu eraikitzailea (fabrikakoak, beiraduna, eta abar).

— 1,80 metro baino gehiagoko altuera duten eta erabilera nagusietarako xedatuta dauden estalkipeko guneak (bereizgarriak eta partzelan onargarriak direnak, osagarriak izan ezik), beheko solairuan aurreikusita daudenekin lotuta egon, autonomoak izan edota bereizita egon.

— Solairuarteak eta ganbarak.

B. Aitzitik, honako gune eta elementu hauek ez dira eraikigarritasun fisiko gisa zenbatuko:

— Hegal irekiak.

— Balkoi, terraza eta eguterak.

— Esekitokiak, metro bat (1) baino gutxiagoko irekiera duen aurrealdea duten kasuetan.

— Ataripe irekiak, titulartasun publikokoak edota pribatukoak, erabilera publikoari atxikita egon ala ez egon.

— 1,80 metroko altuera baino txikiagoa duten gune estaliak eta itxiak.

— Patioak, horien oinplanoan gutxienez 2,00 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatu badaiteke.

— Markesinaz estalitako azalerak (alboko itxierarik gabeak), sarbideak, aparkalekuak eta zamalanetarako guneak babesteko xedea dutenak eta jarduketa ekonomikoko erabilerako zerbitzuguneetan eta partzeletan jarri beharrekoak.

Dena den, adierazitako eraikigarritasuna zehaztu eta zenbatzerakoan, gunearen edo partzelaren sestra gainean eta azpian aurreikusitakoak bereiziko dira orokorrean.

C. En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico adopte la regulación indirecta de la edificabilidad autorizada, en las posteriores fases de ejecución de sus previsiones, y, en particular, en los correspondientes proyectos de edificación, se procederá a la medición directa y expresa de la misma.

5. Rango y naturaleza jurídico-urbanística de las previsiones reguladoras de la edificabilidad.

A. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística tienen el rango propio de la ordenación estructural.

B. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas zonas pormenorizadas, o parcelas resultantes, bien de este planeamiento general, bien del planeamiento pormenorizado, tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

C. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas destinadas a usos dotacionales públicos tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 28. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

Sin perjuicio de lo que al efecto pueda quedar específicamente regulado por cada Norma Urbanística Particular, y con carácter general,

A. Computarán como edificabilidad física los espacios y elementos siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados, mediante cualquier tipo de material, situados tanto sobre, como bajo rasante, con más de 1,80 m. de altura libre.

— Los elementos macizos de la edificación.

— La superficie ocupada por patinejos y conductos de instalaciones.

— Los huecos de ascensores.

— La superficie ocupada por las escaleras, incluidas zancas, descansillos y vestíbulos de independencia.

— Los vuelos cerrados, sea cual sea el tipo de elemento constructivo de cerramiento (de fábrica, acristalado, etc).

— Los espacios situados bajocubierta, con altura superior a 1,80 m, destinados a usos principales (característicos y admisibles en la parcela, exceptuados los auxiliares), tanto vinculados a los previstos en la planta inferior, como autónomos y diferenciados.

— Las entreplantas y altillos.

B. No computarán como parte de la citada edificabilidad física los espacios y elementos siguientes:

— Los vuelos abiertos.

— Los balcones, terrazas y solanas.

— Los tendederos, cuando dispongan, al menos, de una fachada calada, con frente no inferior a 1 m.

— Los porches abiertos, sean de titularidad pública, o privada, y estén sujetos, o no, a servidumbre de uso público.

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

— Los patios en cuya planta pueda inscribirse un círculo de diámetro no inferior a 2,00 m.

— Las superficies cubiertas por marquesinas (sin cerramientos laterales), destinadas a la protección de accesos, de aparcamiento de vehículos y de carga y descarga, que deban colocarse en estaciones de servicio y parcelas de uso de actividades económicas.

En todo caso, también con carácter general, en la determinación y cómputo de la edificabilidad física quedará diferenciada la prevista sobre y bajo la rasante del ámbito, o parcela.

II.4 KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.4.1 ATALA. Kalifikazio xehakatua sistematizatzea eta arautzea

29. artikulua. Erabilera xehakatua duten eremuak eta horiek sistematizatzea.

1. Kalifikazio xehakatuaren erregimen orokorrak hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako lurzoruetan du eragina, eta erabilera xehakatuko eremuen oinarrizko mota hauek bereiziz sistematizatzen da:

a. Bizitegi-erabilera duten partzelak.

— «a.10 Bizitegi-erabilera intentsiboa» partzela.

— «a.20 Dentsitate ertaineko bizitegi-erabilerako partzela».

— «a.30 Dentsitate txikiko bizitegietarako» partzela.

b. Jarduketa ekonomikoen partzelak.

— «b.10 Industria-erabilerarako» partzela.

— «b.20 Hirugarren sektoreko erabilerarako» partzela.

c. Komunikazio-sistema.

— «c.10 Bide-komunikazioen sarea».

— «c.20 Bide-komunikazioen sarea».

— «c.30 Aparkalekua».

d. Gune libreak.

— «d.10 Hiriko gune libreak. Parkea».

— «d.20 Hiriko gune libre komunak».

— «d.30 Ibai-ibilguak».

e. Ekipamendu komunitarioko partzelak.

— «e.01 Laguntza-erabilera».

— «e.02 Erabilera soziokulturala».

— «e.03 Kirol-erabilera».

— «e.04 Irakaskuntza-erabilera».

— «e.05 Erakunde-erabilera».

— «e.06 Aisialdi-erabilera».

— «e.07 Erabilera erlijiosoa».

— «e.08 Osasun-erabilera».

— «e.09 Zerbitzu publikoa».

— «e.10 Erreserba».

— «e.11 Zuzkidura-bizitegia».

f. Zerbitzuko azpiegituren partzelak.

— «f.00 Zerbitzuko azpiegiturak».

2. Planeamendu xehakatuak erabilera xehakatuko eremuen beste aldaera batzuk definitu ahal izango ditu, horiei esleitzen zaien eraikuntzako eta erabilerako erregimen partikularraren arabera.

3. Erabilera xehakatuko eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra 30. artikulutik 40. artikulura arteko artikuluetan jasotzen da. Erregimen horren arau maila eta izaera Hirigintza Arau Orokor hauetako 44. artikuluan jasotzen diren irizpideen emaitza dira.

CAPITULO II.4. REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO

SECCIÓN II.4.1. Sistematización y regulación de la Calificación Pormenorizada

Artículo 29. Las zonas de uso pormenorizado y su sistematización.

1. El régimen general de calificación pormenorizada se aplica a los suelos clasificados como urbano y urbanizable, y se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso pormenorizado:

a. Parcelas de uso residencial.

— Parcela «a.10 Residencial intensivo».

— Parcela «a.20 Residencial de densidad media».

— Parcela «a.30 Residencial de baja densidad».

b. Parcelas de actividades económicas.

— Parcela «b.10 Uso industrial».

— Parcela «b.20 Uso terciario».

c. Sistema de comunicaciones.

— «c.10 Red de comunicación viaria».

— «c.20 Red de comunicación ferroviaria».

— «c.30 Aparcamiento».

d. Espacios libres.

— «d.10 Espacios libres urbanos. Parque».

— «d.20 Espacios libres urbanos comunes».

— «d.30 Cauce fluvial».

e. Parcelas de equipamiento comunitario.

— «e.01 Asistencial».

— «e.02 Sociocultural».

— «e.03 Deportivo».

— «e.04 Docente».

— «e.05 Institucional».

— «e.06 Recreativo».

— «e.07 Religioso».

— «e.08 Sanitario».

— «e.09 Servicio público».

— «e.10 Reserva».

— «e.11 Alojamiento dotacional».

f. Parcelas de infraestructuras de servicios.

— «f.00 Infraestructuras de servicio».

2. El planeamiento pormenorizado podrá definir nuevas variantes de zonas de uso pormenorizado en función de la asignación a las mismas de un régimen particular de edificación y uso.

3. El régimen general de edificación, uso y dominio de las citadas zonas pormenorizadas es el expuesto en, entre otros, los siguientes artículos 30 a 40. Su rango y naturaleza normativos son los resultantes de los criterios expuestos en el artículo 44 de estas Normas Urbanísticas Generales.

30. artikulua. Bizitegi-erabilerako «a» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Etxebizitza bat edo gehiago hartzen dituen edozein eraikuntza mota (etxadi itxia, lerrokadura irekia, isolatutako blokea, eta abar), bertikalean edo horizontalean lerrokatuta, isolatuta edo sarbide bertikaleko nukleo komuna duena edota, banakako sarbideak dituena, kokatzeko xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Hirigintza Arau hauetako 54. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar). Berariazko erregimenak dagozkion Hirigintza Arau Berezian ezartzen dira edota planeamendu orokor honek garatzen duen planeamendu xehakatuan.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Tipologiari dagokionez egokiak ez diren eta Arau Berezietan horrela jasotzen diren kasuetan izan ezik, partzela berean eraikin bat baino gehiago eraiki ahal izango da, eta erabilera komuneko guneak eta elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden guneek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta hori garatzeko sustatuko diren gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Partzela horien erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Bizitegi-erabilerak.

Aurreko erabilerari lotutako eraiki gabeko guneetan horren erabilera osagarriak ezarri ahal izango dira, adibidez, sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen biltegiak, eta abar.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

Hirigintza Arau Bereziak edota planeamendu xehakatuak ezartzen duen eraginari kalterik egin gabe, orokorrean honako erabilera hauek joko dira onargarritzat edota bateragarritzat bizitegi-erabilerarekiko:

* Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego-erabilerak, hotel-erabilerak eta 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak (baldin eta gai hori arautzen duten udal-ordenantzek baimentzen badituzte), aisialdikoak, soziokulturalak, osasunekoak, laguntzakoak, irakaskuntzakoak eta kirolekoak.

Artículo 30. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «a» de uso Residencial.

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones de cualquiera de las tipologías edificatorias (manzana cerrada, alineación abierta, bloque aislado, etc.) destinadas a una, o más viviendas, bien agrupadas vertical, u horizontalmente, bien aisladas, que disponen de núcleo común de accesos verticales, o alternativamente, de acceso individual.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 54 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela establecido, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado que desarrolla este planeamiento general.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Salvo en los casos en los que por resultar tipológicamente inadecuado y las Normas Particulares así lo determinen explícitamente, en una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, en las que se autoriza la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

— Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, por este planeamiento general, y por los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de estas parcelas responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos residenciales.

Se considerarán como usos auxiliares del uso residencial aquellos relativos a accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc, que deban implantarse en los espacios no edificados, vinculados al mismo.

— Usos admisibles o compatibles:

Sin perjuicio de lo que al efecto pueda disponerse en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico, o en el correspondiente planeamiento pormenorizado, con carácter general, se consideran admisibles, o compatibles con el uso residencial, los siguientes usos:

* Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hoteleros, comerciales (1.ª y 2.ª categorías), usos hosteleros (siempre que lo autoricen las ordenanzas municipales, que regulan la materia), recreativos, socioculturales, sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos.

Kasu bakoitzean, erabilera horiek baimentzeko bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezarriko dira, baldin eta aldez aurretik horrela jasota badago dagokion Arau Berezian edota planeamendu xehakatuan. Nolanahi ere, erabilera hauek ezarri aurretik etxebizitzei eta baimendutako gainerako erabilerei edota bide-sarea erabiltzeko baldintzei eta erabilera ezartzen den hirigintza-esparruaren gune publikoei edozein izaerako eragozpenak eta arazoak eragitea saihesteko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak eta eskakizun funtzionalak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Horrez gain, merkataritza-erabilerak hirigintza-planeamendu honetan ezarritzako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie, eta baita erabilera bati edo batzuei buruz (ostalaritza, eta abar) Udal Ordenantzetan zehazten diren zehaztapen zehatzei ere.

* 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, industria-erabilerako edota merkataritza-erabilerako lokalen kasuan soilik.

* Aparkaleku-erabilera.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak. Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan, haien aldamenean edo haiekin mugakide.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

Erabilera bereizgarriak eta onargarriak kokatzeko, Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.2.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

31. artikulua. «b.10 Industria-erabilera» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lehentasunez funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotuta dauden jarduketa intentsiboko edo isolatuko industria-eraikuntzak ezartzeko xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauek beteko ditu:

— Hirigintza Arau hauetako 60. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar). Berariazko erregimenak dagozkion Hirigintza Arau Berezian ezartzen dira, edota planeamendu orokor honek garatzen duen planeamendu xehakatuan.

— Halaber, Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan partzelazioari, eraikuntzen banaketari –baita banaketa horizontalari ere– eta partzelaren okupazioari eta eraikuntza-jarduketa bereiziak eraikitzeari buruz xedatutakoa beteko da.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

La implantación de usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías, cuando esté prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras y de los requisitos funcionales que, en cada caso, se consideren necesarios para evitar todo tipo de molestias y afecciones, tanto a las viviendas y a los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente, como a las condiciones de uso de la red viaria y de los espacios públicos del ámbito urbanístico en el que ésta se emplace.

Además, la implantación de los usos comerciales se adecuará a las determinaciones generales establecidas en el presente planeamiento urbanístico general, y a las específicas que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, etc), se determinen en las Ordenanzas Municipales.

* Usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías, exclusivamente en locales destinados, bien a estos, bien a usos comerciales.

* Uso de aparcamiento.

* Usos de equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles, en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.2.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

Estas parcelas, a los efectos correspondientes, tienen la condición propia de parcelas de uso privado, o patrimonial.

Artículo 31. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.10 Uso industrial».

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva, o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una, o a varias empresas.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 60 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela establecido, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado que desarrolla este planeamiento general.

— También se estará a lo dispuesto en la Norma Urbanística Particular, o en el planeamiento pormenorizado en lo referente a la parcelación y a la división horizontal de las construcciones, y a la ocupación de la parcela y de la edificación por actividades diferenciadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento porme-

Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Partzela bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko gune pribatuetatik –gune horien jabetza gune horietara ematen duten partzela edo lokalen jabeen artean partekatua izan daiteke-, eta zamalanetarako gunea ere izan beharko du. Sarbide eta gune horiek indarrean dagoen legeriak, planeamendu orokor honek eta hori garatzeko sustatutako gainontzeko plan eta ordenantzek ezartzen dituzten gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko dituzte.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauek beteko ditu:

— Erabilera bereizgarriak: Industria-erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

* Merkataritza-erabilerak, 1.etik 4.era bitarteko kategoriak.

* Ostalaritza-erabilerak, baldin eta arlo hori arautzen duten udal ordenantzek baimentzen badituzte.

* Bulego-erabilerak.

* Hotel, jolas eta hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, baldin eta partzelaren erabilerarekin eta kokatzen den eremuaren funtzionalitatearekin bateragarriak badira. Nolanahi ere, erabilera horiek Hirigintza Arau Berezian edota garatzen den planeamendu xehakatuan aurreikusi behar dira.

— Etxebizitza-erabilera: 4. eta 5. kategoriako industria-jarduketa bati funtzionalki eta erregistro bidez lotutako erabilera osagarri gisa bakarrik (etxebizitza bat (1) partzela bakoitzeko), eta 90 m^2-ko (t) azalera izango du gehienez ere. Edonola ere, baimena lortzeko etxebizitzaren beharra lotzen zaion jarduketaren izaerarekin erlazionatuta dagoela justifikatu beharko da aldez aurretik.

— Aparkaleku-erabilera.

— Ekipamendu komunitarioko erabilera: Partzelaren erabilerarekin eta kokatzen den eremuaren funtzionalitatearekin bateragarriak diren modalitate guztietan. Nolanahi ere, erabilera horiek Hirigintza Arau Berezian edota garatzen den planeamendu xehakatuan aurreikusi behar dira.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

32. artikulua. «b.20 Hirugarren sektorea» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotuta dauden jarduketa intentsiboko edo isolatuko eraikuntzak, lehentasunez hirugarren sektoreko erabileretarako xedatutako partzelak.

norizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales, o desde espacios no edificados privados –la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas, o locales que den frente a ellos–, y, del correspondiente espacio de carga y descarga. Estos accesos y espacios deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, por este planeamiento general, y por los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos industriales.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos terciarios.

* Usos comerciales, de categorías 1.ª a 4.ª.

* Usos de hostelería, siempre que lo autoricen las ordenanzas municipales, que regulan la materia.

* Usos de oficina.

* Usos hoteleros, recreativos, y de otras modalidades de usos terciarios, siempre que resulten compatibles con el uso característico de la parcela y con la funcionalidad del ámbito en que ésta se emplaza, y en todo caso, cuando así quede explícitamente previsto por la correspondiente Norma Urbanística Particular, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

— Uso de vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar vinculada funcional y registralmente a una actividad industrial de 4.ª y 5.ª categoría, (1 vivienda por parcela) con una superficie máxima de 90 m^2 (t). En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la necesidad de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

— Uso de aparcamiento.

— Uso de equipamiento comunitario: En todas las modalidades que resulten compatibles con el uso característico de la parcela, y con la funcionalidad del ámbito en que ésta se emplaza, y en todo caso, cuando así quede explícitamente previsto por la correspondiente Norma Urbanística Particular, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.3.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

Estas parcelas, a los efectos correspondientes, tienen la condición propia de parcelas de uso privado, o patrimonial.

Artículo 32. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.20 Uso terciario».

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, a edificios de uso terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

— Hirigintza Arau hauetako 59. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimenak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar) erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea plan honi dagokion Hirigintza Arau Berezian edota planeamendu orokorrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

— Halaber, Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan partzelazioari, eraikuntzen banaketari –baita banaketa horizontalari ere– eta partzelaren okupazioari eta eraikuntza jarduketa bereiziak eraikitzeari buruz xedatutakoa errespetatuko da.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintzako figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden guneek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Hirugarren sektoreko erabilerak, kategoria guztietako merkataritza-erabilerak barne.

Edonola ere, merkataritza-ekipamendu handi bat indarrean dagoen Jarduketa ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean definitutako terminoetan ezarri ahal izateko, nahitaezkoa izango da plan horretan ezarritako baldintzak betetzea.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Industria-erabilerak.

* «1.» Kategoria: Hirugarren sektoreko erabileren pareko erabilerak.

* «2.» Kategoria: Dagokien Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan horiek ezartzea baimentzen denean.

* Salbuespen gisa, baldin eta nahiz dagokion Hirigintza Arau Berezian nahiz garapeneko planeamenduan berariaz baimentzen bada, «3.» Kategoriako industria-erabilerak ezarri ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan. Nolanahi ere, erabilera horiek ezarri aurretik eraikuntzan baimendutako erabilerei edozein izaerako eragozpenak eta arazoak eragitea saihesteko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak eta eskakizun funtzionalak zehaztu eta gauzatu beharko dira aurretik.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 60 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— También se estará a lo dispuesto en la Norma Urbanística Particular, o en el planeamiento pormenorizado, en lo referente a la parcelación y a la división horizontal de las construcciones, y a la ocupación de la parcela y de la edificación por actividades diferenciadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos, establecidos al respecto en la legislación vigente, en este mismo planeamiento general y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos terciarios, incluidos los comerciales en todas sus categorías.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a las autorizaciones y al cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto por el citado Plan.

— Usos admisibles o compatibles:

— Industriales.

* «1.ª» categoría: Como usos asimilados a los usos terciarios.

* «2.ª» categoría: Cuando se autorice su implantación en la Norma Urbanística Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado.

* Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular, bien en el planeamiento de desarrollo, podrán implantarse usos industriales de «3.ª» categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en cada supuesto. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

— Etxebizitza-erabilera: Hirugarren sektoreko jarduketa bati edo multzo bati funtzionalki eta erregistro bidez lotutako erabilera osagarri gisa besterik ez (etxebizitza bat (1) partzela bakoitzeko edo gutxienez 2.000 m²-ko (t) eraikigarritasun fisikoko partzela multzoa), eta 90 m²-ko (t) azalera izango du gehienez ere. Edonola ere, baimena lortzeko etxebizitzaren beharra lotzen zaion jarduketaren izaerarekin erlazionatuta dagoela justifikatu beharko da aldez aurretik.

— Aparkaleku-erabilera.

— Ekipamendu komunitarioa, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

33. artikulua. «c.10 Bide-komunikazioen sarea» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailuen zirkulazioari zuzendutako komunikazio-azpiegitura lokalek eta orokorrek osatzen dituzten eremuak. Eremu horiek elementu funtzional eta organiko guztiak dituzte, hala nola, oinezkoentzako espaloiak, bidegorriak edota garraio publikoarentzako berariazko errepideak, errodatze-galtzadak, bazterbideak, biribilguneak, loturak, eta abar Morfologikoki, elementu horiek guztiek bide, oinezkoentzako pasealeku, bidegorri, kale edota errepide izaera dute.

Kasu eta espazio bakoitzean erabili beharreko komunikazio- eta mugikortasun-moduak dagozkien plan eta proiektu espezifikoetan definitzen direnak izango dira.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Eremu horietan eraikitzea ez dago baimenduta, salbuespen jakin batzuekin.

Salbuespen horiek bide-sarearen erabilera osagarrietarako xedatutako elementuak, eraikuntzak eta instalazioak (errepideak, kaleak, oinezkoen sareak eta bidegorriak, eta abar) sestra gainean zein azpian baimentzearekin zerikusia dute. Gasolindegiak eta zerbitzuguneak ere baimendu ahal izango dira, horiek ezartzea komeni dela irizten bazaio eta gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

Halaber, beharrezkoak direla eta eremu mota honen berezko xede eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak direla justifikatu ondoren, zorupean garaje publikorako xedatutako eraikuntzak egitea baimenduko da.

Eraikinetarako sarbideak legerian, planeamendu orokor honetan edota horiek garatzen duten udal-ordenantzetan ezartzen diren zehaztapenak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Uso de vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar vinculada funcional y registralmente a una, o a un conjunto de actividades terciarias, (1 vivienda por parcela, o conjunto de parcelas con edificabilidad física no inferior a 5000 m²(t)) con una superficie máxima de 90 m² (t). En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la necesidad de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

— Uso de aparcamiento.

— Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.3.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

Estas parcelas, a los efectos correspondientes, tienen la condición propia de parcelas de uso privado, o patrimonial.

Artículo 33. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «c.10 Red de comunicación viaria».

A. Definición.

Zonas correspondientes a las infraestructuras locales y generales de comunicación viaria, destinadas a la circulación peatonal, ciclista y motorizada, en las que quedan comprendidas todos sus elementos funcionales y orgánicos, tales como aceras peatonales, carriles para bicicletas, o para el transporte público, calzadas de rodadura, arcenes, rotondas, enlaces, etc. Morfológicamente se concretan en caminos, o paseos peatonales, carriles-bici, calles y carreteras.

Los modos de comunicación y movilidad, y los correspondientes espacios a utilizar, serán los que se determinen en cada caso, en los correspondientes y específicos planes y proyectos.

B. Régimen general de edificación.

En estas Zonas, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación.

Esas salvedades están relacionadas con la autorización, tanto sobre como bajo rasante, de los elementos, construcciones, e instalaciones destinadas a usos auxiliares de la red viaria (carreteras, calles, redes peatonales y carriles bici, etc.), así como gasolineras y estaciones de servicio, en los supuestos en los que su implantación se estime conveniente y se adecue a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, previa justificación de su necesidad y de su compatibilidad con los fines y usos propios y característicos de este tipo de zona, se autoriza la construcción de edificaciones destinadas a garaje público en el subsuelo de la misma.

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos, tanto en la legislación vigente, como en el presente planeamiento general, o en las ordenanzas municipales que lo desarrollen.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

— Usos admisibles o compatibles:

— Erabilera bereizgarrien zerbitzuguneetako elementuak (autobus-geltokiak, pisatzeko baskulak, lehen sorospenetarako lekua, atseden hartzeko guneak, mantentze-lanak egiteko instalazioak, eta abar).

— Aparkalekua. Sestra gainean eta azpian.

— Bide-sarearen erabilera osagarriak, gasolindegiak eta zerbitzuguneak barne berez errepide esandakoen kasuan, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz.

— Zerbitzu-azpiegiturak, sestra azpian besterik ez.

— Gune libreak.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hirigintza-planeamenduan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

Salbuespen gisa, komeni dela irizten bazaio, indarrean dagoen legeriak (Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko Legearen 17.4 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 18. artikulua) ezartzen dituen irizpideekin bat etorriz eta aldez aurretik justifikatzen bada, hirigintza-planeamenduak eremu honetako zorupean erabilera eta/edo eraikuntza pribatuak baimendu ahal izango ditu. Horretarako, nolabait osatu beharko dira erabilera eta eraikuntza horiekin lotuta dauden eremuko parteen kalteak.

34. artikulua. «c.20 Bide-komunikazioen sarea» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioen azpiegitura orokorrek osatzen duten eremua (geltokiak eta geralekuak, eta abar). Eremu horietan elementu funtzional eta organiko guztiak jasotzen dira, adibidez, trenbideak, lubetak, fabrikako obrak, instalazio eta sare osagarri propioak eta zerbitzu-elementuak (geltokiak, geralekuak, eta abar).

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Trenbide-erabilerei eta horien erabilera osagarriei lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira, indarrean dagoen sektoreko legerian ezarritako baldintzetan.

Era berean, partzela horretan bateragarriak edo onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Trenbideko garraioaren erabilera.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Trenbide-erabileraren erabilera osagarriak, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.

— Beste komunikazio-erabilera batzuk ere baimentzen dira, sestra gaineko edo azpiko garaje-erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarriak badira.

— Elementos de servicio de los usos característicos (paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, áreas de descanso, instalaciones de mantenimiento, etc.).

— Aparcamiento. Sobre y bajo rasante.

— Usos auxiliares de la red viaria, incluidas gasolineras y estaciones de servicio en el caso de las carreteras propiamente dichas, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

— Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

— Espacios libres.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Excepcionalmente, siempre que se considere conveniente, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente (artículo 17.4 de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y artículo 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y previa la necesaria justificación, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos, y edificaciones.

Artículo 34. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «c.20 Red de comunicación ferroviaria».

A. Definición.

Zonas destinadas a las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, en las que quedan comprendidas todos sus elementos funcionales y orgánicos, tales como vías, terraplenes, obras de fábrica, instalaciones y redes auxiliares propias y elementos de servicio (estaciones, apeaderos, etc.).

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos ferroviarios, así como a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autorizan asimismo las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos compatibles, o admisibles, en esta parcela.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Uso de transporte ferroviario.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos auxiliares del ferroviario de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

— Otros usos de comunicaciones, incluido el de aparcamiento sobre, o bajo rasante, en la medida en que sean compatibles con los usos característicos.

— Hirugarren sektoreko erabilerak baldin eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira.

— Ekipamendu-erabilerak, baldin eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hirigintza-planeamenduan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

35. artikulua. «c.30 Aparkalekua» partzelenen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Garaje-eraikuntzak egitera eta dagozkion erabilera osagarrietarako xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

— Partzela bakoitzaren eraikuntza erregimenak berariaz ezarritako arau-erregimen bati erantzungo dio. Erregimen hori plan honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan ezarriko da, esleitutako erabileraren berariazko baldintzen arabera.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Aparkaleku-erabilerak sestra gainean eta azpian.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak: Aurrekoen erabilera osagarriak eta bateragarriak.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

36. artikulua. «d.10 Hiriko gune libreak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. Parkea».

A. Definizioa.

Halakotzat joko dira indarrean dagoen hirigintzako legeriak gune libreen sistema orokorrak eta lokalak antolatzeko xedez ezartzen dituen hirigintzako baldintzak (dimentsioak, kualifikazioa, eta abar) eta dagozkien zuzkidura-estandarrak betetzen dituzten lurzoruak.

— Usos terciarios compatibles con los característicos.

— Usos de equipamiento compatibles con los característicos.

— Otros usos compatibles con los característicos.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Artículo 35. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «c.30 Aparcamiento».

A. Definición.

Parcelas destinadas a la construcción de edificaciones de aparcamiento, además de a los correspondientes usos auxiliares del mismo.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— El régimen de edificación específico de cada parcela responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Uso de aparcamiento sobre y bajo rasante.

— Usos admisibles o compatibles: Usos auxiliares y complementarios de los anteriores.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Régimen jurídico.

Estas parcelas, a los efectos correspondientes, tienen la condición propia de parcelas de uso privado, o patrimonial.

Artículo 36. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.10 Espacios libres urbanos. Parque».

A. Definición.

Tendrán esta condición los suelos que reúnan las condiciones urbanísticas (dimensiones, cualificación, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente, a los efectos de la ordenación de la red de los sistemas generales y locales de espacios libres, y del cumplimiento de los correspondientes estándares dotacionales.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Gune lorategidunak eta arboladunak. Gune horietan, oro har, eta salbuespen jakin batzuekin, baztertu egiten da eraikuntza.

Salbuespen horiek eremu horietan baimentzen diren eraikuntza apaingarriekin eta behin-behineko edota aldi baterako eraikuntzekin zerikusia dute eta baita, dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo planeamendu xehakatuak finkatzen dituen lehendik dauden eraikuntzekin ere.

Salbuespeneko kasuetan, Ekipamendu Komunitarioko erabilerara soilik zuzendutako eraikuntza edo instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, baldin eta horien kokapena behar bezala justifikatuta badago duten interes publikoagatik eta eremuaren helburuekin eta izaerarekin bateragarriak badira. Eraikuntza eta instalazio horiek ezarritako erregimena bete beharko dute, bai planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Bereziari dagokiona eta bai sustatu beharreko garapeneko planeamenduari dagokiona ere.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilera.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:

* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoekin parekatuak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak- kioskoak, eta abar-.

* Dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo planeamendu xehakatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduketak.

— Ekipamendu komunitarioko erabilera, nahiz behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua, nahiz bestelako izaerakoa aurretik baziren eta finkatzen diren eraikuntzetan edo, salbuespeneko kasuetan, berrietan.

— Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, sestra azpian.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

37. artikulua. «d.20 Gune libre komunak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Halakotzat joko dira hirigintza-planeamenduan halakotzat kalifikatutako gune libreak, mota honetako guneen sare orokorra antolatzearen ondorioetarako ezarrita dauden ezaugarriak (adibidez, hiri-funtzionalitatea) eta abar betetzen ez dituztenak. Hala ere, eta indarrean dagoen hirigintzako legeriak ezartzen dituen baldintzak (kualifikazioa, dimentsioak eta forma) bete behar badira, gune libreen sistema lokalak antolatzeko xedez legeak ezarritakoak eta dagozkien zuzkidura-estandarrak bete beharko dira.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Gune lorategidunak eta arboladunak. Gune horietan, oro har, eraikuntza baztertu egiten da, baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta dago-

B. Régimen general de edificación.

Espacios fundamentalmente ajardinados y arbolados, en los que, con carácter general y con determinadas salvedades, se excluye la edificación.

Dichas salvedades son las relativas a la autorización de edificaciones ornamentales y construcciones fijas, o provisionales, destinadas a usos auxiliares autorizados en estas zonas, así como a las construcciones ya existentes que la correspondiente Norma Urbanística Particular, o el planeamiento pormenorizado, consoliden.

Excepcionalmente, se autoriza la construcción de nuevas edificaciones, o instalaciones, a destinar exclusivamente al uso de Equipamiento Comunitario, siempre que su implantación en esta zona esté debidamente justificada en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dicha zona. Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, bien en el planeamiento de desarrollo a promover.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Uso de espacios libres.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos terciarios, en las modalidades de:

* Usos comerciales de «1.ª» categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc–.

* Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Urbanística Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

— Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal, bien de otra naturaleza, en edificaciones preexistentes y consolidadas, o excepcionalmente, en edificación nueva.

— Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Artículo 37. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.20 Espacios libres comunes».

A. Definición.

Tendrán esta condición los suelos calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de funcionalidad urbana, etc, para considerarse integrados en la ordenación de la red general de espacios libres. No obstante, de cumplimentar los condicionados de cualificación, dimensión y forma, establecidos al efecto por la legislación urbanística se tendrán en consideración a los efectos de la ordenación de la red local de espacios libres, y del cumplimiento del correspondiente estándar dotacional.

B. Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y pavimentados, en los que, con carácter general, no se autoriza la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los

kien Hirigintza Arau Bereziak edo garapeneko planeamenduak finkatzen dituen aurretik bazirenak izan ezik.

Era berean, aparkaleku-erabileretarako soilik erabiliko diren sestra azpiko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilera.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:

* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak- kioskoak, eta abar-.

* Dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo planeamendu xehakatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduketak.

— Ekipamendu komunitarioko erabilera, behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua.

— Aparkaleku-erabilera, sestra azpian besterik ez.

— Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, sestra azpian.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

Salbuespen gisa, komeni dela irizten bazaio, indarrean dagoen legeriak (Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko Legearen 17.4 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 18. artikulua) ezartzen dituen irizpideekin bat etorriz eta aldez aurretik justifikatzen bada, hirigintza-planeamenduak eremu honetako zorupean erabilera eta/edo eraikuntza pribatuak baimendu ahal izango ditu. Horretarako, nolabait osatu beharko dira erabilera eta eraikuntza horiekin lotuta dauden eremuko parteen kalteak.

38. artikulua. «d.30 Ibai-ibilguak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Hiri-lurzoruko eta lurzoru hiritargarriko hirigintza-esparruetan kokatutako ur-ibilguek osatzen duten eremua.

Orokorrean, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legerian eta zehazkiago, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean (isurialde kantauriarra) ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Orokorrean, horrelako eremutan ez da eraikuntza baimentzen, ondorio horietarako gai horretan indarrean dagoen legeriak, aipatutako Lurraldearen Arloko Planak eta planeamendu orokor hau garatzen duen planeamenduak aurreikusten dutenari kalterik egin gabe.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Urbanística Particular, o el planeamiento de desarrollo, consolide.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de aparcamiento.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Uso de espacios libres.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos terciarios, en las modalidades de:

* Usos comerciales de «1.ª» categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc–.

* Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Urbanística Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

— Uso de equipamiento comunitario, con carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal.

— Uso de aparcamiento, exclusivamente bajo rasante.

— Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Excepcionalmente, siempre que se considere conveniente, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente (artículo 17.4 de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y artículo 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y previa la necesaria justificación, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones.

Artículo 38. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.30 Cauce fluvial».

A. Definición.

Esta zona la forman los cauces de agua que se ubican en los ámbitos urbanísticos de suelo urbano y urbanizable.

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, y en concreto, en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

B. Régimen general de edificación.

Con carácter general, en esta zona no se autoriza la edificación, sin perjuicio en lo previsto al efecto en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como en el planeamiento de desarrollo de este planeamiento general.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilera.

— Lurralde-elementuen erabilerak.

— Ingumena babesteko erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Aisialdiko eta atsedenaldiko erabilerak, gune libreen eta zerbitzu-azpiegituren erabilerak, baldin eta eremu hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

— Eremua babesteko helburuarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan eta indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

39. artikulua. «e.00 Ekipamendu komunitarioa» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Udalerriaren sistema orokorren sarea osatzen duten ekipamendu komunitarioko erabilerak, horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak barne, ezartzerako xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

— Hirigintza Arau hauetako 60. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar) erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea plan honi dagokion Hirigintza Arau Berezian edota planeamendu orokorrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Usos característicos: Uso de espacios libres.

— Usos de elementos territoriales.

— Usos de protección ambiental.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos de ocio y esparcimiento, usos de espacios libres y usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

— A los efectos de la autorización, o prohibición de los citados usos, se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, y en los instrumentos de ordenación territorial, así mismo vigentes.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Artículo 39. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «e.00 Equipamiento comunitario».

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos, y que forman parte de la red de sistemas generales del municipio.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 60 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante, que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto en la legislación vigente, en este mismo planeamiento general y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos admisibles o compatibles:

— Erabilera bateragarriak eta/edo aurreikusitako helburuekin bat datozenak, horien artean, zuzkidura-bizitegia, dagokion Hirigintza Arau Berezian edota hura garatzen duen planeamendu xehakatuan ezartzen diren baldintzetan.

— Etxebizitza: Ekipamendu-erabileraren osagarri gisa besterik ez- etxebizitza bat (1), aurretik etxebizitza gehiago daudenean eta planeamendu orokor honek edo xehakatuak finkatzen dituenean izan ezik-.

— Aparkalekua, sestra gainean eta azpian.

— Erabilera debekatuak: Berariaz baimentzen ez diren guztiak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko eremu baten berezko izaera edukiko du partzela honek, ekipamenduaren beraren eta bere titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz planeamendu orokor honen Hirigintza Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan xedatutakoari jarraituko zaio.

40. artikulua. «f.00 Zerbitzu-azpiegiturak» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lurzoru osoa, esklusiboki, okupatu behar duten zerbitzu-azpiegituren sareen elementu funtzionalak, tokikoak edo orokorrak, ezartzerako xedatutako partzelak. Halakotzat identifikatzeko, kasu batzuetan, eremua aipatutako sareen osagai linealekin loturik dagoela ulertu behar da. Osagai horiek berariazko partzela hauetatik kanpo daude eta ez dute lurzorurik okupatzeko beharrik, adibidez, lur-azpiko kanalizazioak edota aireko lineak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

— Hirigintza Arau hauetako 59. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar) erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea plan honi dagokion Hirigintza Arau Berezian edota planeamendu orokorrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

— Usos compatibles y/o al servicio de los objetivos planteados, entre ellos, se considera el de alojamiento dotacional, en las condiciones establecidas bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular, bien en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

— Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar del uso de equipamiento –una (1) vivienda, salvo en los supuestos en los que exista ya un número superior, y este planeamiento general o el planeamiento pormenorizado las consolide –.

— Aparcamiento, sobre y bajo rasante.

— Usos prohibidos: Los usos no autorizados de forma expresa.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.3.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una zona de uso, bien público, bien privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

Se estará a ese respecto a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 40. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «f.00 Infraestructuras de servicios».

A. Definición.

Parcelas destinadas a los elementos funcionales de las redes de infraestructuras de servicios de carácter local, o general, que requieren la ocupación exclusiva de suelo. Su calificación como tal ha de entenderse, en algunos casos, asociada a otros componentes lineales de tales redes, externos a estas parcelas específicas y que no requieren la ocupación exclusiva de suelo, tales como las canalizaciones subterráneas, o los tendidos aéreos.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 59 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante, que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto en la legislación vigente, en este mismo planeamiento general y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak: Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.

— Erabilera debekatuak: Berariaz baimentzen ez diren guztiak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko eremu baten berezko izaera edukiko du partzela honek, zerbitzu mota eta haren titulartasuna kontuan hartuta.

Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz planeamendu orokor honen Hirigintza Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan xedatutakoari jarraituko zaio.

II.4.2 ATALA. Kalifikazio xehakatuaren zehaztapena

41. artikulua. Kalifikazio xehakatuaren erregimena.

Hernaniko udalerriko hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien kalifikazio xehakatuko erregimena planeamendu orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan definitutakoa da. Erregimena honako hauen emaitza da:

A. Hirigintza Arau Orokorren Titulu honen « Kalifikazio xehakatua sistematizatzea eta arautzea» II.4.1 Atalean ezartzen diren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimenean ezartzen diren zehaztapenak.

B. Hirigintza Arau Orokorren Hirugarren Tituluan ezartzen diren eraikuntzaren forma eta erabilera arautzeko baldintza orokorrak.

C. Planeamendu orokor honen «B.2- Hirigintza Arau Bereziak» agirian jasotzen diren Hirigintza Arau Berezien «D. Hirigintza Xehakatua Antolatzeko Zehaztapenak» ataleko zehaztapenak.

D. Aipatutako «B.2- Hirigintza Arau Bereziak» agiriko «3- Kalifikazio xehakatua» eta «4- Eraikuntzako eta jabariko baldintzak» planoetan ezarritako aurreikuspenak.

E. Planeamendu orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan ezartzen diren izaera horretako aurreikuspenak.

F. Honako zehaztapen hauek:

— Sistema lokalen sareko zuzkidurak antolatzearen eta indarrean dagoen legerian ildo horretan ezarritako estandarrak, aparkalekuen eta landarediaren alorrean planteatutakoak barne, betetzearen ondorioetarako, ondoren azaltzen diren baldintzak kontuan hartuko dira besteak beste:

a) Lehen batean, eta indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea garatzeko sustatzen den legeriak bestelako irizpideak ezarri ezean, adierazitako estandarrak finkatu gabeko hiri-lurzoruetan eta lurzoru hiritargarrietan aplikatzekotzat jotzen dira.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos de infraestructuras de servicios.

— Usos admisibles o compatibles: Usos auxiliares de los característicos.

— Usos prohibidos: Los usos no autorizados de forma expresa.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.3.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, estas parcelas tendrán la condición propia de una zona de uso público, o en su caso, de uso privado, en atención a la naturaleza del servicio y de su titularidad.

Se estará a ese respecto a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado.

SECCIÓN II.4.2. Determinación de la Calificación Pormenorizada

Artículo 41. El régimen de la calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables del término municipal de Hernani es el definido, bien en este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. Este régimen es el resultante de:

A. Las determinaciones del régimen de edificación, uso y dominio establecidas en la Sección II.4.1 «Sistematización y regulación de la calificación pormenorizada» de este Título de las Normas Urbanísticas Generales.

B. Las condiciones generales reguladoras de la forma de edificación y de uso, establecidas en Título Tercero de las Normas Urbanísticas Generales.

C. Las determinaciones del apartado «D. –Determinaciones de Ordenación Urbanística Pormenorizada» de las Normas Urbanísticas Particulares del documento «B.2 –Normas Urbanísticas Particulares» de este planeamiento general.

D. Las previsiones establecidas en los planos «3 – Calificación pormenorizada» y «4 – Condiciones de edificación y dominio» del citado documento «B.2 –Normas Urbanísticas Particulares».

E. Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este planeamiento general.

F. Las siguientes determinaciones:

— A los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales, y del cumplimiento de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación vigente, incluidos los planteados en materia de aparcamiento y vegetación, se tendrán en cuenta, entre otras, las condiciones que se exponen a continuación:

a) En principio, y salvo que la legislación que se promueva en desarrollo de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, establezca otro tipo de criterios, los citados estándares se consideran de aplicación en los suelos urbanos no consolidados y en los suelos urbanizables.

b) Lege horren «79.1». artikuluan aipatzen den erregelamenduak dagokionean ezartzen duenaren kalterik gabe, finkatu gabeko hiri-lurzoruetan planteatutako hiri-garapenekin lotutako tokiko zuzkiduren estandarrak gauzatzearen eta betetzearen ondorioetarako erreferentziako lurralde-esparrua, lehen batean eta orokorrean, lurzoru horiek bere baitan hartzen dituen hirigintza-esparruak osatuko duela iritziko zaio.

Halaber, erreferentziazko lurralde-esparru hori dagokion hirigintza-esparruaz kanpoko beste lur-eremu batzuetara hedatutzat jo ahal izango da, baldin eta behar bezalako zorroztasunarekin justifikatzen bada ezarri beharreko tokiko zuzkidura publikoen antolamenduak, besteak beste elkarrekiko hurbiltasun edo mugakidetasun fisikoaren ondorioz, beste lur-eremu horiei ere zerbitzu egingo diola.

42. artikulua. Hiri-lurzoruan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

1. Finkatutako antolamendu xehakatuko esparruak.

Indarrean dagoen planeamendu xehakatua, onartua izan aurretik, jasotzen duen planeamendu orokor honetan zehazten diren hiri-lurzoruko esparruen kasuan, planeamendu orokorrean finkatzen den antolamendu xehakatua finkatuta dagoela ulertuko da, planeamendu horretan, berariaz egiten diren egokitzapenen kasuetan ez ezik.

Salbuespenezko kasu horietan antolamendu xehakatua espresuki eta zuzenean jasotzen bada, antolamendu hori aipatutako planeamendu xehakatuan ezartzen den antolamenduaren isla dela ulertuko da.

Planeamendu orokor honen eta planeamendu xehakatuaren izaeraren aurreikuspenekin lotutako desadostasunak edota kontraesanak egonez gero, azken planeamendua kontuan hartuko da, baldin eta horretan jasotzen diren aurreikuspenetan aipatutako antolamendua aldatzeko beharra zehazki jasotzen ez bada.

2. Zuzenean gauzatzeko esparruak.

Planeamendu orokor honek dagokien antolamendu xehakatua zehazten dien hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruak planeamendua zuzenean gauzatzeko esparrutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira planean ezarritako antolamendu aurreikuspenak.

Dena den, esparru horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzen esparru osorako edo zati baterako plan bereziak, Xehetasun Azterketak, hiritartzeko jardun-programak, berdinbanatzeko proiektuak edo hirigintza obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera.

3. Antolamendu xehakatu atzeratuko esparruak.

Planeamendu orokor honek antolamendu xehakatua zehazten ez dien hiri-lurzoruko esparru guztietan horretarako dagokion garapen-planeamendua (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da.

43. artikulua. Lurzoru hiritargarri sektorizatuan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

1. Indarrean dagoen planeamendu xehakatua, onartua izan aurretik, jasotzen duen planeamendu orokor honetan zehazten diren lurzoru hiritargarri sektorizatuen sektoreen kasuan, planeamendu orokorrean finkatzen den antolamendu xehakatua finkatuta dagoela ulertuko da, planeamendu horretan, berariaz egiten diren egokitzapenen kasuetan ez ezik.

2. Planeamendu orokor honek antolamendu xehakatua zehazten ez dien lurzoru hiritargarri sektorizatuko sektore guztietan horretarako dagokion garapen-planeamendua (plan partziala edo plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, planea-

b) Sin perjuicio de lo que en su momento establezca el reglamento al que se hace referencia en el artículo «79.1» de la citada Ley, se considerará que el territorio de referencia a los efectos de la materialización y cumplimiento de los estándares de dotaciones locales asociados a los desarrollos urbanos planteados en suelos urbanos no consolidados está conformado, en principio y con carácter general, por el ámbito Urbanístico en el que se integran dichos suelos.

Este territorio de referencia podrá considerarse extendido a otros terrenos exteriores al correspondiente ámbito Urbanístico, siempre que se justifique debidamente que la ordenación de las dotaciones públicas locales adoptada prestará servicio al conjunto de los terrenos considerados por, entre otras, razones de cercanía o colindancia física entre unos y otros.

Artículo 42. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.

1. Areas de ordenación pormenorizada consolidada.

En las áreas de suelo urbano en las que este planeamiento general incorpora el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a su aprobación, se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en este último, con la salvedad de los reajustes que, en su caso y de forma expresa, se hayan adoptado por aquél.

Siempre que, en esos supuestos, se incluya dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que la misma no es sino un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia, o contradicción, en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este planeamiento general y ese otro planeamiento pormenorizado se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa exigencia de modificación de dicha ordenación.

2. Areas de ejecución directa.

Las áreas de suelo urbano para las que este planeamiento general adopta la correspondiente ordenación pormenorizada, se considerarán como ámbitos de ejecución directa de las previsiones de ordenación establecidas en el mismo.

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación –para la totalidad o parte del ámbito– de planes especiales, estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, o proyectos de obras de urbanización.

3. Areas de ordenación pormenorizada diferida.

En todas aquellas áreas de suelo urbano para las que este planeamiento general no haya adoptado la ordenación pormenorizada, se deberá promover y aprobar el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial).

Artículo 43. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.

1. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado en los que este planeamiento general consolida el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a su aprobación, se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en este último, con la salvedad de los reajustes que, en su caso y de forma expresa, se hayan adoptado por aquél.

2. En todos aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado para los que este planeamiento general no haya adoptado la ordenación pormenorizada, se deberá promover y aprobar el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan parcial, o en

mendu orokor honetako Hirigintza Arau Berezietan ezarrita dauden salbuespenekin.

Salbuespen horiek eragina izango dute soilik hiriko sistema orokorren sarean integratuta dauden zuzkidura-erabilera publikoetarako xedatutako sektoreetan (espazio libreak, bide-sarea edo beste batzuk), baldin eta duten izaeragatik planeamendu xehakatua beharrezkoa ez dela irizten bada.

44. artikulua. Lurzoruaren kalifikazio xehakatuaren lotura arauemailea.

1. Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, Hirigintza Arau Orokor hauetako bai Bigarren Tituluko «II.4 Lurzoruaren kalifikazio xehakatuaren erregimen orokorra» kapituluan bai agiri honen Hirugarren tituluan («Partzela eraikigarriak eraikitzeko eta erabiltzeko erregimen orokorra») ezartzen diren zehaztapenek bereizitako erabilera xehakatuko eremuak edo partzelak eraikitzeko eta erabiltzeko oinarrizko erregimena konfiguratzen dute. Horrexegatik, aipatutako erregimenetako zehaztapen horiek antolamendu xehakatuaren berezko maila eta izaera dute. Aldatzeko maila eta izaera bereko hirigintza-espediente bat formulatu beharko da.

Salbuespen horiek adierazitako zehaztapenak nahiz dagokien Hirigintza Arau Berezian nahiz planeamendu xehakatuan birdoitzeko aukerarekin zerikusia dute. Birdoikuntza horren helburu bakarra zehaztapenak kasu bakoitzean eraginpeko esparru eta sektorearen berezko berezitasunetara egokitzea da. Birdoikuntza horiek ezin izango dute eraginik izan adierazitako eremu eta partzelen hirigintza-erregimena arautzen duten oinarrizko ezaugarri eta baldintzetan, eta behar bezala eta zorrotz justifikatu beharko dira.

2. Planeamendu orokor honetan arautzen diren erabilera xehakatuko eremuen tipologiak hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuak osatu ahal izango ditu, baldin eta horiei hirigintza baldintza bereziak esleitzeak haietatik bereiztea justifikatzen badu.

45. artikulua. Antolamendu xehakatua zehazteko garapeneko planeamendua.

Indarrean dagoen hirigintza legeriari, Hirigintza Arau Orokor hauetako 41., 42. eta 43. artikuluei eta planeamendu orokor honek finkatzen duen egiturazko antolamenduari jarraiki, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian antolamendu xehakatua definitzeko, osatzeko edo aldatzeko eraginetarako, Plan Bereziak, Partzialak eta Xehetasun Azterketak formulatzeko baldintzak ezartzen dira jarraian.

1. Plan Bereziak formulatzea.

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan, eta indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehakatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko planeamendu orokor honetan edota indarrean dagoen hirigintza legerian jasotzen diren eta bidezkotzat jotzen diren plan bereziak formulatuko dira eta/edo formulatu ahal izango dira.

B. Plan berezi horiek ondorio horietarako hirigintza legeriak eta planeamendu orokor honek, eta zehazkiago, Hirigintza Arau Bereziek ezartzen dituzten zehaztapen eta irizpideak bete beharko dituzte.

C. Hirigintza Arau Bereziek zehazten dutenari jarraiki, hiri-lurzoruen esparruen antolamendu xehakatua ezartzeko formulatu behar diren plan berezien lurralde-esparruan, oro har, aipatutako arauek ezartzen dituzten mugak kontuan hartuko

su caso, especial), con las salvedades que a ese respecto hayan podido quedar establecidas en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general.

Esas salvedades podrán afectar a sectores destinados a usos dotacionales públicos integrados en la red de sistemas generales de la ciudad (espacios libres, red viaria, ú otros) en los que, en atención a su naturaleza, dicho planeamiento pormenorizado se estime innecesario.

Artículo 44. Vinculación normativa de la calificación pormenorizada del suelo.

1. Con las salvedades que se exponen a continuación, las determinaciones establecidas tanto en el anterior capítulo «II.4.–. Régimen general de la calificación pormenorizada del suelo» de este mismo Título Segundo, como en el Título «Tercero. Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables» de estas Normas Urbanísticas Generales, configuran el régimen básico de edificación y uso de las diversas zonas, o parcelas de uso pormenorizado diferenciadas. En función de lo cual, las determinaciones de dichos regímenes tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación pormenorizada. Su modificación requerirá la formulación de un expediente urbanístico de ese mismo rango y naturaleza.

Las citadas salvedades están relacionadas con el posible reajuste de las citadas determinaciones, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, con la exclusiva finalidad de adaptarlas a las particularidades propias de las áreas y sectores. Dichos reajustes no podrán afectar a las características y condiciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las citadas zonas y parcelas, y habrán de ser objeto, en todo caso, de la debida y rigurosa justificación.

2. Los tipos de zonas de uso pormenorizado reguladas en este planeamiento general podrán ser complementadas por el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, siempre que la asignación a las mismas de condiciones urbanísticas propias, justifique su diferenciación como uso pormenorizado específico.

Artículo 45. El planeamiento de desarrollo en la determinación de la ordenación pormenorizada.

Según lo previsto en la legislación urbanística vigente y en los artículos 41, 42 y 43 de estas Normas Urbanísticas Generales, como desarrollo de la ordenación estructural adoptada por este planeamiento general, y a efectos de definir, complementar, o modificar la ordenación pormenorizada en suelo urbano y urbanizable, a continuación se establecen las condiciones para la formulación de Planes Especiales, Parciales, y en su caso, de Estudios de Detalle.

1. Formulación de Planes Especiales.

A. En las áreas de suelo urbano, así como en aquellas otras que, de conformidad con la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularan los planes especiales previstos por el presente planeamiento general, o por la legislación urbanística vigente, a fin de definir, complementar, o modificar la ordenación pormenorizada del suelo.

B. Dichos planes especiales deberán cumplimentar las determinaciones y criterios establecidos al efecto por la legislación urbanística, por este planeamiento general, y específicamente por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

C. Con carácter general, el ámbito territorial de los planes especiales que, según queda requerido por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, deban formularse para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano,

dira, Hirigintza Arau Orokor hauetako 26. artikuluan birdoitze-irizpideen aplikazioari kalterik egin gabe.

D. Hirigintza Arau Bereziak ezartzen dituen areen, azpieremu edo eremuen, mugaketa osoari egokitzen ez den plan berezi bat formulatzea beharrezkoa den kasuetan, aukera hori behar bezala justifikatu beharko da eta baita planteatzen den antolamenduaren helburuak eta proposamenak ere. Era berean, horrek planeamendu orokor honek ezartzen duen antolamenduaren testuinguruan izango duen eragina ere zehaztu beharko da.

Dena den, plan berezi guztiek dagozkien Hirigintza Arau Bereziek lurraldea antolatzeko ezartzen dituzten zuzkidura- eta azpiegitura-eskakizunak eta oinarrizko irizpide eta helburu guztiak bete beharko dituzte.

E. Orokorrean, eta «Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legea garatzen duten Premiazko Neurriei buruzko» 105/2008 Dekretuaren 17.5 artikuluan nahiz Lege hori osatzeko edo garatzeko susta daitezkeen arauzko xedapenetan aurreikusitako salbuespenei kalterik egin gabe, lege estandarrak betetzeko beharrezkoak diren lursail guztiak erreserbatuko dituzte plan bereziek haien planeamendu arearen barruan, eta horiek ezartzen dituzten hiri-garapenekin lotutako sistema lokalen sareko zuzkidura-publiko guztiak.

Plan bereziak ezartzen dituen kanpoko lursailetan, planeamendu orokor honetan jasotzen den lurralde banaketaren arabera hirigintza-eremu berberari dagozkion bestelako areatan kokatzen direnak, aipatutako estandarrak osatzeko (partzialki edo guztiz) aukerari buruzko salbuespena aplikatzeko dagokion Hirigintza Arau Berezian izenpetuki jaso beharko da.

2. Plan Partzialak formulatzea.

A. Lurzoru hiritargarrira mugatuta dauden sektoreen kasuetan, planeamendu orokor honetan aurreikusten diren plan partzialak formulatuko dira, dagokion lurzoruaren antolamendu xehakatua definitzeko.

B. Plan partzial horiek ondorio horietarako hirigintza legeriak eta planeamendu orokor honek, eta zehazkiago, Hirigintza Arau Bereziek ezartzen dituzten zehaztapen eta irizpideak bete beharko dituzte.

C. Hirigintza Arau Bereziek zehazten dutenari jarraiki, hiri-lurzoruen esparruen antolamendu xehakatua ezartzeko formulatu behar diren plan partzialen lurralde-esparruan, oro har, aipatutako arauek ezartzen dituzten mugak kontuan hartuko dira, Hirigintza Arau Orokor hauetako 26. artikuluan birdoitze-irizpideen aplikazioari kalterik egin gabe.

3. Xehetasun Azterketak formulatzea.

A. Indarrean dagoen hirigintza legerian, planeamendu orokor honetan eta berau garatzeko sustatzen den planeamendu berezi eta partzialean ezarritako mugen eta baldintzen barruan, Xehetasun Azterketak formulatu ahal izango dira goragoko mailako planeamenduan aurreikusitako antolamendu xehakatua osatzeko edo antolatzeko.

B. Xehetasun Azterketak formulatzea beharrezkoa izango da hiritartzearen zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehakatuaren testuinguruan definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketen planeamendu xehakatua edo hiritartze-proiektuak lantzea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

corresponderá a la delimitación adoptada por aquellas, sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste establecidos en el artículo 26 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

D. En caso de necesidad de formulación de un plan especial que no se ajuste a la delimitación completa de áreas, subámbitos, o ámbitos, según quedan establecidos por la Normativa Urbanística Particular, se deberá justificar suficientemente dicha opción, y los objetivos y propuestas de ordenación planteadas, así como precisar su incidencia en el contexto de la ordenación adoptada por este planeamiento general.

En todo caso, éstos planes especiales deberán cumplimentar los requisitos dotacionales, e infraestructurales, y los criterios y objetivos básicos de ordenación atribuidos al territorio ordenado por las citadas Normas Urbanísticas Particulares correspondientes.

E. Como regla general, y sin perjuicio de las excepciones previstas en el artículo 17.5 del Decreto 105/2008 de «Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo», o en las disposiciones reglamentarias que al efecto puedan dictarse como complemento, o desarrollo de dicha Ley, los planes especiales reservarán dentro de su propia área de planeamiento, la totalidad de los terrenos necesarios para dar cumplimiento a los estándares legales, de la totalidad de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales asociada a los desarrollos urbanos ordenados por aquellos.

La posibilidad de aplicación de la excepción relativa a la posibilidad de cumplimentar, parcial, o totalmente, los mencionados estándares en terrenos exteriores al ordenado por el plan especial, ubicados en otras áreas pertenecientes al mismo ámbito urbanístico, según la división territorial adoptada por este planeamiento general, queda a expensas de su explícita determinación en la correspondiente Norma Urbanística Particular.

2. Formulación de Planes Parciales.

A. En los sectores delimitados en el suelo urbanizable, se formularán los planes parciales previstos por el presente planeamiento general, a fin de definir la correspondiente ordenación pormenorizada del suelo.

B. Dichos planes parciales deberán cumplimentar las determinaciones y criterios establecidos al efecto por la legislación urbanística, por este planeamiento general, y específicamente por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

C. Con carácter general, el ámbito territorial de los planes parciales que, según queda requerido por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, deban formularse para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano, corresponderá a la delimitación adoptada por aquellas, sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste establecidos en el artículo 26 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

3. Formulación de Estudios de Detalle.

A. El complemento, o modificación, de la ordenación pormenorizada adoptada por el planeamiento de rango superior, se podrá llevar a cabo mediante la formulación de Estudios de Detalle,.dentro de los límites, y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este planeamiento general y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo.

B. Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la edificación, como de la urbanización, cuando éstas no hayan quedado suficientemente definidas en la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación de planeamiento urbanístico, o de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

C. Xehetasun Azterketak formulatzea nahitaezkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, erabilera publikoko zortasunpean dauden partzela eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek partzela horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituenean –planeamenduak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira–. Era berean, horiek formulatzea nahitaezkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatzea edo berriak irekitzeko ere.

D. Indarrean dagoen kalifikazio xehakatuaren zehaztapenak Xehetasun Azterketak formulatzearen bidez aldatu ahal izango dira, jarraian aipatzen diren helburuetarako. Hala ere, eta planteatzen diren aldaketen helmena kontuan hartuta, Udalak planeamendu xehakatuaren mailako espediente bat formulatzea eska dezake (Plan Partzialeko edo Plan Bereziko elementuen aldaketa).

— Partzela eraikigarrien ordenantza zehatzak birdoitzea.

— Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak (altuera eta solairu kopurua), eta dagozkien lerrokadura eta sestrak birdoitzea, betiere partzelaren hirigintza erregimen orokorrean aurreikusita dauden baldintzetara egokitzearen testuinguruan.

— Antolamendu xehakatua eraginpeko lursailen eta ingurunearen baldintzatzaile funtzional eta orografikoetara egokitzea, hirigintzako kalifikazioa edota aipatutako antolamenduaren oinarrizko baldintza arautzaileak aldatu gabe.

— Aprobetxamenduzko edo partzelen zein antolamendu xehakatuak ezarritako zuzkiduren konfigurazioa eta mugaketa birdoitzea eta zehaztea, hirigintzako kalifikazioa edota aipatutako antolamenduaren oinarrizko baldintza arautzaileak aldatu gabe. Zuzkidura publikoko partzelei dagokienez, egokitze horrek ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ez bere baldintza kualitatiboen balio-galerarik ekarri.

E. Bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokor eta lokalen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko konponbideak birdoitu ahal izango dira berregokitze hori xede horretarako proiektatzen diren obra-proiektuek gauzatzen badute, planeamendu orokor honetan ezarritako baldintza orokorren barruan.

F. Xehetasun Azterketen bitartez ezin izango dira definitu planeamendu orokor, partzial edo bereziaren berezko zehaztapenak, aldez aurretik maila horretako planeamendu batek ezarri ez baditu.

Era berean, ezingo da Xehetasun Azterketarik formulatu planeamendu orokor honek edota hirigintza legeriak planeamendu partziala edo berezia formulatu behar dela ezartzen duen lurraldeetan, baldintza hori aldez aurretik bete ez bada.

46. artikulua. Planeamendu xehakatuaren edukia.

1. Plan Bereziak eta Partzialak.

A. Planeamendu orokor hau garatzeko izapidetzen diren plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen legerian ezarritako zehaztapenetara egokitzeaz gain, eraginpean hartzen duten esparruaren antolamendua eta lurralde mugakideena egoki koordinatuko direla ziurtatu beharko dute, are beharrezkoak diren hiritartze-elementuen antolaeraren xehetasun-alderdietan ere. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, esku hartzeko esparrua hasieran ezarritako mugatik haratago hedatuko dute.

C. También será preceptiva su formulación cuando se pretendan reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y cuando dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas, u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento. Así mismo, será preceptiva su formulación para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes, sobre espacios de dominio público.

D. Las determinaciones de calificación pormenorizada vigente podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle, con alguno de los fines, que a continuación se enumeran. No obstante, en atención al alcance de las propuestas de modificación planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (modificación de elementos de Plan Parcial, o Plan especial).

— Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables.

— Reajuste de los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas), de las alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones previstas en el régimen urbanístico general de la parcela.

— Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes orográficos y funcionales de los terrenos y de su entorno, sin que puedan alterarse, ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la citada ordenación.

— Reajuste y precisión de la configuración y delimitación de las parcelas lucrativas, o dotacionales establecidas por ordenación pormenorizada, sin que puedan alterarse, ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

E. Se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios (generales y locales) podrán ser reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

F. No se podrán definir a través de los Estudios de Detalle determinaciones propias del planeamiento general, parcial, o especial, que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así mismo, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este planeamiento general, o la legislación urbanística, establece la obligación de formulación de planes parciales o especiales, sin que este requisito se haya cumplimentado previamente.

Artículo 46. Contenido del planeamiento pormenorizado.

1. Planes Especiales y Parciales.

A. Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de este planeamiento general, además de ajustarse a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito afectado por los mismos con la de los territorios colindantes, así como con la urbanización de aquellos, ampliando para ello, si fuese pertinente, su ámbito de intervención más allá del estricto límite de ordenación del plan.

Horrelako kasuetan, planak, edo behar izanez gero, hirigintza jarduketarako programak esparru mugakideetan hiritartze-elementuak egoki gauzatzea bermatuko duten zehaztapenak edo esparru horietan egin beharreko balizko urbanizazio-aldaketak gaineratu beharko ditu.

B. Plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, honako alderdi hauek ere definitu eta azaldu beharko dituzte besteak beste:

— Proposatutako urbanizazio berriaren lerrokatzeak eta sestrak, lur-eremu publiko eta pribatuei dagokiona, eta aurreikusitako eraikuntza berriak ezartzekoak. Sestra eta lerrokatze horiek ordezkaritzako sistema digitalizatu baten bitartez definituko dira eta haien koordenadak erpin geodesikoen udal sare bati lotuta egongo dira.

Horrelakoetan dagokion udal-ordenantzak ezartzen duenari jarraituko zaio.

— Kasu bakoitzean proiektatutako garapen programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak barne. Egokia irizten den kasuetan, irizpide horien zehaztapena dagokion hirigintza jarduketarako programara bideratu daitezke, betiere hura formulatzea nahitaezkoa bada.

— Legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduketa ekonomikoak lekuz aldatzeko problematikari indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz erantzuteko irizpideak eta proposamenak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean birdoitzeko eta/edo zehazteko aukeraren kalterik gabe.

— Hiritartzailearen eta udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, baita haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharrekoak ere. Izendatuki adierazi beharko da, besteak beste, esparruaren urbanizazioaren kontserbazioa.

— Dagokien Hirigintza Arau Berezietan jasota eta identifikatuta dauden, planteatutako garapen urbanistikoa kaltetu dezaketen eta planeamendu orokor honetan arautzen diren eta gainjarritako antolamendu-baldintzak osatzen dituzten espazio eta elementuei buruzko informazioa. Era berean, planeamendu orokor honetan eta aplikagarria den araudi sektorialean aurreikusitakoari jarraiki, aipatutako baldintzatzaileekin (natura eta ingurumena babesteko balioak, eraginak desagerraraztea eta zuzentzea, antolamendu xehakatuko irtenbideak, neurri konpentsatzaileak, eta abar) lotuta dagoen edozein erako ekintza eta proposamen zehaztu eta justifikatu beharko da.

C. Plan berezi eta partzial horiek tramitatzeko Ingurumen-inpaktuaren Ebaluazio Bateratua bete behar bada, prozedura hori arautzen duen eta aplikagarria den araudi sektorialak eskatzen dituen agiriak jaso beharko dira aipatutako planetan.

D. Plan berezi eta partzial horiek eraginpean hartzen dituzten jardun integratuko esparruak hirigintza jarduketarako programa gehitzen badute, programa horren berezko zehaztapenak eta agiriak hartuko dituzte beren baitan.

Kasu horretan, plan horien eta adierazitako programen berezko aurreikuspenak eta agiriak zein bere aldetik azaldu eta tratatuko dira, jasota dauden hirigintza planen agirietatik bereizita.

En tales casos, el plan, o en su caso el programa de actuación urbanizadora, incorporará las determinaciones necesarias para la aplicación de los mecanismos que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización a ubicar en los ámbitos colindantes, o de las eventuales modificaciones de la urbanización, que fuera pertinente efectuar en dichos ámbitos.

B. Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán definir, e incorporar, entre otros extremos:

— Las alineaciones y rasantes tanto de la nueva urbanización propuesta, correspondiente a los terrenos públicos y privados, como de las relativas a la implantación de las nuevas edificaciones previstas. Dichas rasantes y alineaciones quedarán definidas mediante un sistema digitalizado de representación, y sus coordenadas estarán referidas a la red urbana municipal de vértices geodésicos.

En esta materia se actuará según lo que al efecto quede establecido en la correspondiente Ordenanza municipal.

— Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas. En los supuestos en los que se estime adecuado, la determinación de esos criterios podrá ser remitida al correspondiente programa de actuación urbanizadora, siempre que la formulación de éste resulte necesaria.

— Si se diera esa circunstancia, los criterios y propuestas de realojo, o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación, de conformidad con la legislación vigente, sin perjuicio de su posterior reajuste, o concreción, en la fase de ejecución de dicha ordenación.

— Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

— Las información necesaria, referida los espacios y elementos que constituyen los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este planeamiento general, que puedan afectar al desarrollo urbanístico planteado y que han quedado identificados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares. Se deberán, así mismo, concretar y justificar, en relación a lo previsto al efecto en este planeamiento general y en la normativa sectorial aplicable, las acciones y propuestas de todo orden relativas a los citados condicionantes (preservación de valores naturalísticos y ambientales, eliminación y corrección de impactos, soluciones de ordenación pormenorizada, medidas compensatorias, etc.).

C. Si la tramitación de estos planes especiales y parciales, estuviera sometida al procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, estos planes incorporarán la documentación que al efecto reclama la normativa sectorial aplicable, que regula tal procedimiento.

D. En el supuesto de que los citados planes especiales y parciales incorporen el correspondiente programa de actuación urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada afectados por los mismos, se incluirán en ellos las determinaciones y documentos propios de dicho programa.

En ese caso, las previsiones y documentos propios de los mencionados programas, serán objeto de exposición y tratamiento diferenciados, respecto de la documentación de los planes urbanísticos en los que quedan integrados.

2. Xehetasun Azterketak.

A. Antolamendu-irudi horren berezko edukiaz gain, eta planeamendu orokor honetan edo berau garatzen duen planeamendu xehakatuan kasu bakoitzean horri buruz ezartzen diren zehaztapen partikularrez gain, aurrez mugatutako gauzatze-unitateekin bat datozen lurralde-esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko duten Xehetasun Azterketek partzela eraikigarriei esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu beharko dute, planeamendu xehakatuak eta planeamendu orokor honek ezarritako esparru arauemailearen barruan, baldin eta erreferentziako planeamendu xehakatuak aski definitu ez badu.

B. Xehetasun Azterketetan zehaztu behar diren hiritartzelanen zein eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak ordezkaritzako sistema digitalizatu baten bitartez definituko dira eta haien koordenadak erpin geodesikoen udal sare bati lotuta egongo dira.

Horrelakoetan dagokion udal-ordenantzak ezartzen duenari jarraituko zaio.

HIRUGARREN TITULUA (III)

PARTZELA ERAIKIGARRIAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO ERREGIMENA (HIRI-LURZORUA ETA LURZORU HIRITARGARRIA)

III.1 KAPITULUA. IRIZPIDE OROKORRAK

47. artikulua. Aplikazio-baldintza orokorrak.

Izaera orokorrez, Hirigintza Arau Orokorren Hirugarren Titulu (III) honetan erabakitako zehaztapenak planeamendu orokor honetan agindutako Hiri Lurzoru eta Lurzoru Hiritargarri guztietan aplikatuko dira. Era berean, legeak, erregelamenduak eta maila altuagoko xedapenak bete beharko dira, eta baita area eta sektoreetako Hirigintza Arau Bereziek izan ditzaketen arau bereziak ere.

Gainera, eta horien osagarri gisa, planeamendu orokor hau garatzen den bitartean idatzi daitezkeen Plan Partzialetan, Plan Berezietan eta Xehetasun Azterketetan aurreikusten ez diren edo behar bezala definitzen ez diren alderdiak arautuko dituzte.

48. artikulua. Terminologia eta definizioak.

Planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrak eta Bereziak aplikatzerakoan, jarraian azaltzen diren terminoek esanahi hau izango dute:

1. Eraikinaren formaren erregulazio-parametroekin eta oinarrizko erreferentzia geometrikoekin lotutako terminoak:

— Partzelaren lerrokadura:

Lursail hiritartuan partzelak mugatzen dituen lerroa da, eta gune publikoetatik eta beste partzela batzuetatik bereizten ditu partzelak.

— Eraikinaren lerrokadura («fatxadako lerro fina» ere deitzen zaio):

Eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikian, oinplanoan eraikinaren inguratzailea definitzen duen lerroa da, sestraren gainetik nahiz azpitik.

— Fatxada-gainazala:

Eraikinaren lerrokaduratik bertikalean eraikitako gainazala da.

2. Estudios de Detalle.

A. Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezca en cada caso este plan general, o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle que complementen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, la edificabilidad urbanística asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente planeamiento general.

B. Las alineaciones y rasantes tanto de la urbanización, como de las edificaciones que, en su caso, deban ser determinadas en los estudios de detalle, quedarán definidas mediante un sistema digitalizado de representación, y sus coordenadas estarán referidas a la red urbana municipal de vértices geodésicos.

En esta materia se actuará según lo que al efecto quede establecido en la correspondiente Ordenanza municipal.

TITULO TERCERO (III)

REGIMEN DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES (SUELO URBANO Y URBANIZABLE)

CAPITULO III.1. CRITERIOS GENERALES

Artículo 47. Condiciones generales de aplicación.

Las determinaciones adoptadas en este Título Tercero (III) de las Normas Urbanísticas Generales, con carácter principal, serán de aplicación en todo el Suelo Urbano y Urbanizable, ordenado por el presente planeamiento general y sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos y otras disposiciones de mayor rango, así como a las regulaciones específicas que se pudieran contener en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de las áreas y sectores.

Así mismo, y con carácter complementario, regularán aquellos aspectos no previstos, o insuficientemente definidos por los Planes Parciales, Planes Especiales y por los Estudios de Detalle, que se puedan formular en desarrollo de este planeamiento general.

Artículo 48. Terminología y definiciones.

A los efectos de la aplicación de las Normas Urbanísticas Generales y Particulares de este planeamiento general, los términos que se exponen a continuación tienen el significado que se indica en cada caso:

1. Relacionados con las referencias geométricas básicas y parámetros de regulación de la forma de la edificación:

— Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

— Alineación de edificación (también denominada «línea fina de fachada»)::

Es la línea que, sobre la superficie del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, define la envolvente en planta del mismo, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Urruntzea:

Plano horizontal batean neurtuta, partzelaren lerrokaduraren edozein puntutik eraikinaren lerrokaduraren hurbileneko puntura dagoen distantzia da, sestraren gainetik nahiz azpitik. Hala badagokio, eraikinaren lerrokaduran dagoen edo baimentzen den hegaletik neurtu ahal izango da urruntze hori.

— Atzeraemangunea:

Fatxada-gainazaletik sartuta dagoen fatxadaren edozein puntura dagoen tarterik motzena da.

— Mehelina:

Elkarri atxikita dauden bi eraikin mugatzen dituen gainazal bertikala da, biek komunean duten partzelaren lerrokaduran.

— Sestra:

Eraikin-solairu baten, gainazal hiritartu baten edo lursail natural baten erreferentziazko altimetria-kota da.

— Eraikinaren altuera (teilatu-hegalaren edo erlaitzaren altuera ere deitzen zaio):

Eraikin baten fatxada-gainazalaren altuera da, erreferentzia-sestraren gainetik neurtu dena, Hirigintza Arau Orokor hauetako 50. artikuluan zehaztutako irizpideak kontuan hartuta.

— Solairua:

Jarduketa bat garatzeko egokitu den azalera horizontal erabilgarri eta estalia da. Eraikinean duen posizioaren arabera edo haren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiari dagokionez, solairuak artikulu honetako 2. epigrafean definitzen denaren arabera sailkatuko dira.

— Eraikinaren solairu kopurua:

Eraikin batek duen solairu kopurua da, sestraren gainetik nahiz azpitik.

— Eraikuntza-profila:

Hirigintza Arau Orokor hauetako 49. artikuluan zehaztutako irizpideen arabera zenbatutako eta baimendutako fatxada jakin batera ematen duten solairuen kopurua da.

— Solairuaren altuera:

Ondoz ondoko bi solairuren zoru bukatuen sestra-neurrien arteko distantziarik motzena da.

— Solairuaren altuera librea:

Solairu batean, bukatutako zoruaren eta sabaiaren arteko distantziarik motzena da.

— Estalkiaren profila:

Estalkiaren bolumenaren inguratzailea da, eta fatxada-gainazalarekiko perpendikularra den plano bertikal batekin osatzen duen elkargune-lerroaren bidez zehazten da.

— Hegala:

Fatxada-gainazaletik kanpo geratzen den eta bizitzeko edo okupatzeko balio duen elementu itxia (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) nahiz irekia (balkoiak, terrazak eta antzekoak) da.

Hegalaren sakonera deitzen zaio hegaletik kanpoen dagoen zatitik fatxada-gainazaleraino dagoen distantziari.

— Elementu irtena:

Fatxada-gainazaletik edo estalkiaren profiletik kanpo geratzen den eta bizitzeko edo okupatzeko balio ez duen eraikinaren zatia da; erabilgarria, apaingarria edo eraikuntzarako izan daiteke.

— Retiro:

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la alineación de edificación, sobre, o bajo rasante. En su caso, el retiro podrá medirse respecto de del vuelo existente, o autorizado sobre la alineación de edificación.

— Retranqueo:

Es la distancia más corta desde un punto cualquiera de una fachada remetida respecto de la superficie de fachada, hasta ésta última.

— Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

— Rasante:

Es la cota de referencia altimétrica de una planta de la edificación, de una superficie urbanizada, o del terreno natural.

— Altura de edificación (denominada también de de alero, o de cornisa):

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida sobre la rasante de referencia, con los criterios establecidos en el artículo n.º 50 de estas Normas Urbanísticas Generales.

— Planta:

Superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para el desarrollo de una actividad. En función de su posición en el edificio, o respecto del espacio no edificado, público o privado, en el que se asienta el mismo, las plantas se clasifican según queda definido en el epígrafe 2 del presente artículo.

— Número de plantas de la edificación:

Número de plantas integradas en un edificio, tanto sobre rasante, como bajo rasante.

— Perfil edificatorio:

Número de plantas autorizado, con frente a una concreta fachada de edificación, y computado según los criterios establecidos en el artículo n.º 49 de estas Normas Urbanísticas Generales.

— Altura de planta.

Es la distancia más corta, medida entre las rasantes del suelo acabado de dos plantas consecutivas.

— Altura libre de planta:

Es la distancia más corta, medida entre las rasantes del suelo y del techo, acabados, de una misma planta.

— Perfil de cubierta:

Envolvente del volumen de la cubierta, que se concreta en la línea de intersección de la misma con un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

— Vuelo:

Elemento habitable u ocupable, que sobresale de la superficie de fachada, y que puede ser cerrado (entre ellos, los miradores, galerías y similares) y abierto (balcones, terrazas y similares).

Se denomina profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte más saliente hasta la superficie de fachada.

— Elemento saliente:

Parte no habitable, ú ocupable del edificio, de carácter funcional, constructivo, u ornamental, que sobresale de la superficie de fachada, o del perfil de cubierta.

— Teilatu-hegala:

Fatxada-gainazaletik kanpo geratzen den estalkiaren akaberako elementua da.

— Patioa:

Eraikinen barrualdeko okupatu gabeko gunea da, eta etxebizitzen eta baimendutako beste lokal batzuen bizigarritasun-baldintzak bermatzea da haren helburua. Eraikinean duen kokapenaren arabera, etxadi-patioa (eraikinen perimetro-lerrokadura jarraitu edo ez-jarraituek osatzen dute) edo partzelako patioa (eraikin baten bolumetrian sartuta) izan daiteke.

— Instalazioen elementu teknikoak:

Eraikinaren zerbitzu-sistemei dagozkien zati osagarriak dira, besteak beste, tximiniak, hodiak, antenak, aparatu jasotzaileen makineria, tximistorratzak, eguzki-panelak, deposituak eta erregistroak.

2. Eraikinetako solairuen sailkapena:

— Behe-solairua.

Oso-osorik eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren gainetik dagoen solairua da. Behe-solairu izaten jarraituko du, urbanizazio-desnibelen eraginez, haren zorua, fatxada guztietan, sestraren gainetik nahiz azpitik gehienez ere 1,20 metrora badago.

— Sotoa:

Sarbidea izan ezik, eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestrapean dagoen solairua da –oso-osorik nahiz zati bat egon daiteke lurpean–. Azken kasu horretan, sestraren gainetik dagoen fatxadaren zatiak ez du 1,20 m baino gehiagoko altuera izango. Bolumenaren %50 baino gehiago sestraren gainetik ateratzen denean, eraikina erdisototzat jotzen da.

— Erdisotoa:

Soto edo behe-solairu izateko baldintzak betetzen ez dituen eta zati bat lurpean duen solairua. Fatxadak –batek edo gehiagok– 1,20 m baino gehiago atera behar du eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren gainetik.

— Tarteko solairua edo ganbara:

Solairu nagusi baten barnean dagoen solairu edo forjatu gehigarria da eta ezin da solairu nagusi horretatik bereizi, ez funtzioaren ez zuzenbidearen aldetik. Solairu gehigarri hori ez da eraikinaren solairu kopuruaren barnean sartzen eta haren azalera zenbagarria izango da, hala badagokio, hirigintza-eraikigarritasuna zehazteko, betiere Arau hauetan edo dagozkion Hirigintza Arau Berezietan aurreikusten denaren arabera.

— Goi-solairua:

Behe-solairuaren gainean dagoen solairua da. Eraikinaren estalkiaren azpian dagoena ere hartuko da kontuan, betiere hark solairuaren punturen batean 1,20 metrotik gorako fatxada-altuera badu.

— Atikoa:

Estalkipeko solairua kontuan hartu gabe, eraikinaren solairurik altuena da. Haren fatxada-gainazal guztiek atzera eramanda egon behar dute eraikinaren gainerako fatxada-gainazalekiko. Atxikitako eraikinetan, atikoaren fatxadak ez du nahitaez mehelinekiko atzera eramanda egon behar.

— Alero:

Elemento de remate de la cubierta que sobresale de la superficie de fachada.

— Patio:

Espacio no ocupado en el interior de los edificios, cuyo destino es garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, u otros locales autorizados. Según su posición respecto de la edificación, puede clasificarse como patio de manzana (conformado por las alineaciones perimetrales, continuas o no, de edificios), o patio de parcela (incluido en la volumetría de un único edificio).

— Elementos técnicos de las instalaciones:

Partes auxiliares, pertenecientes a los sistemas de servicio de la edificación, tales como, chimeneas, conductos, antenas, maquinaria de aparatos elevadores, pararrayos, paneles solares, depósitos, registros, etc.

2. Clasificación de las plantas de los edificios:

— Planta baja.

Planta situada en su totalidad sobre la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio. No perderá esta condición siempre que, como consecuencia de los desniveles de la urbanización, su suelo quede situado, en todas las fachadas, a no más de 1,20 metros por encima, o por debajo de la citada rasante.

— Planta de sótano:

Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, bien totalmente enterrada, bien semienterrada. En este último caso, la parte de sus fachadas que quede situada sobre la citada rasante no tendrá una altura superior a 1,20 m. Cuando su volumen sobresalga en más de un 50% de dicha rasante, será considerada como planta de semisótano.

— Planta de semisótano:

Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja. Una o más de sus fachadas aflorarán sobre la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, con una altura superior a 1,20 metros.

— Entreplanta, o altillo:.

Piso o forjado adicional, incluido dentro otra planta principal, indivisible funcional y jurídicamente de ésta, no incluida en el número total de plantas de la edificación, y cuya superficie será computable, en su caso, a los efectos de la determinación de la edificabilidad urbanística, en función de lo previsto en las presentes Normas, o en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

— Planta alta:

Planta de edificación situada por encima de la planta baja, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.

— Planta de ático:

Planta alta que, con la sola excepción del bajocubierta, se corresponde con la más, o las más elevadas de la edificación, cuyas superficies de fachada se encuentran todas ellas retranqueadas respecto de la superficie de fachada del resto de la edificación. En edificaciones adosadas, no es obligado que tales retranqueos se produzcan respecto de las medianeras.

— Estalkipeko solairua:

Estalkiko forjatuaren azpian dagoen eta gehienez ere 1,20 metroko fatxada-altuera izango duen solairua da.

Nolanahi ere, sestra gainean bereizitako solairuaren berezko izaera izango du Hirigintza Arau Orokor hauetako 49. artikuluko 3.D atalean aurreikusitako egoeretan.

49. artikulua. Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

1. Izaera orokorrez, aplikagarriak izan daitezkeen eraikigarritasunari eta erabilerari buruzko zehaztapenei kalterik egin gabe, eta aurreko artikuluko definizioak kontuan hartuta:

— Sestrapeko solairu gisa hartzen dira eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren azpitik dauden solairuak, hau da, sotoak eta, hala badagokio, erdisotoak.

— Sestra gaineko solairu gisa hartzen dira eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren gainetik dauden solairuak, hau da, behe-solairuak eta haren gaineko beste guztiak: Goi-solairuak edo etxebizitza-solairuak, atikoak eta, hala badagokio, estalkipeko solairuak.

— Bakoitzaren ezaugarrien eta baldintzen arabera, erdisotoak sestra gaineko edo sestra azpiko solairu gisa hartu ahal izango dira. Horretarako, Planeamendu Orokor honetako Hirigintza Arau Berezietan eta haren garapenean sustatutako planeamenduan ezarritakoa hartu beharko da kontuan.

2. Eraikin jakin baten solairu kopurua zehazteko, planeamendu orokor honen Hirigintza Eremuko Arau Berezian nahiz hura garatzean sustatutako planeamendu xehakatuan xedaturikoa hartuko da kontuan.

3. Planeamendu horrek behar bezala zehaztuko du kasu bakoitzean zenbat solairu baimenduko diren, besteak beste, honako irizpide hauek kontuan hartuta:

A. Proiektatutako hirigintza-garapen berrietan –hiri-birmoldaketarako jarduketak, edo lehendik dauden eraikinak berritu eta ordezkatzeko jarduketak barne–, eraikinaren sestra gaineko nahiz azpiko solairu kopurua zehatz-mehatz zehaztuko da zenbakizko parametroen eta/edo grafikoen bitartez.

B. Lehendik dauden hirigintza-garapen finkatuetan, aurreikuspen hori aipatutako zenbakizko parametroen eta grafikoen bitartez, edo zeharka zehaztuko da, hots, lehendik dauden eraikinak eta horien solairu kopurua behar bezala finkatuta.

C. Bi kasu horietan, atiko bat eraikitzea baimentzen denean, solairu hori berariaz eta bereizita identifikatu beharko da.

D. Estalkipeko solairua gehigarri eta bereizitzat joko da eraikinaren solairu kopurua zehaztean, baldin eta bertan kokatutako erabilera, funtzioaren, zuzenbidearen eta erregistroaren aldetik, eraikinaren gainerako solairuetako erabileretatik independentea bada. Estalkipeko solairua ez da solairu bereizi gisa hartuko, funtzioaren eta erregistroaren aldetik, eraikineko gainerako solairuen erabilera komunitario, osagarri eta gehigarria bada.

E. Agiri honetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzek egokitzat jotzen dituzten zehaztapenak ezarri ahal izango dituzte artikulu honetako irizpideak garatzeko.

— Planta bajocubierta:

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, con una altura de fachada no superior a 1,20 m.

Tendrá, en todo caso, la condición propia de una planta diferenciada sobre rasante en las circunstancias previstos en el apartado 3.D del artículo 49 de estas Normas Urbanísticas Generales.

Artículo 49. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las determinaciones sobre edificabilidad y uso, que les puedan ser de aplicación, y en función de las definiciones expuestas en el artículo anterior:

— Se consideran como Plantas Bajo Rasante, al conjunto de las situadas bajo la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, en el que quedan incluidas las plantas de sótano, y en su caso, las de semisótano.

— Se consideran como Plantas Sobre Rasante, al conjunto de las situadas sobre la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, en el que quedan incluidas la planta baja y las plantas situadas por encima de ella: Plantas altas, o de piso, plantas de ático y, en su caso, la de bajocubierta.

— En función de sus características y condicionantes, los semisótanos podrán ser considerados bien como plantas sobre rasante, bien como plantas bajo rasante. A ese respecto se atenderá a lo establecido en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Planeamiento General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

2. A los efectos de la determinación del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

3. Dicho planeamiento determinará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

A. En los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, incluidos los referidos a actuaciones de remodelación urbana, o de reforma y sustitución de construcciones preexistentes, el número de plantas de la edificación quedará expresamente establecido, sobre y bajo rasante, mediante parámetros numéricos y/ó gráficos.

B. En los desarrollos urbanísticos existentes y consolidados, dicha previsión quedará establecida bien mediante los citados parámetros numéricos y gráficos, bien de forma indirecta, mediante la determinación explícita de la consolidación de las edificaciones existentes con su número de plantas actual.

C. En cualquiera de los casos anteriores, cuando se autorice adicionalmente la ejecución de una planta de ático, ésta deberá identificarse de forma expresa y diferenciada.

D. La planta bajocubierta será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación, siempre que se destine a usos funcional, jurídica, o registralmente, independientes de los situados en las restantes plantas de la edificación. Dicha condición diferenciada no se producirá cuando se destine a usos comunitarios, auxiliares y anejos funcional y registralmente de los situados en el resto de la edificación.

E. Las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de este Documento podrán adoptar las determinaciones que se estimen adecuadas como desarrollo de los criterios expuestos en el presente artículo.

50. artikulua. Eraikinaren altuera neurtzeko irizpideak.

Dagokion Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan beste irizpideren bat xedatzen ez den bitartean, eraikinaren altuera bertikalki neurtuko da ezarritako erreferentzia-fatxadan, eraikinaren lerrokaduraren erdiko puntuaren sestratik honako hauen kota altuenera:

* Baimendutako profilaren azken solairuko sabaiaren forjatuko barne-kotaren eta fatxada-gainazalaren arteko elkarguneari dagokiona.

* Fatxada-gainazalaren eta estalkiaren planoaren arteko elkarguneari dagokiona.

* Teilatu-hegalaren barne-kotaren eta fatxada-gainazalaren arteko elkarguneari dagokiona.

51. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak.

Hirigintza Arau Bereziek erabakitako zehaztapenen arabera, honako hauek dira planeamendu orokor honetan aurreikusitako eraikinaren forma arautzeko sistemak:

1. Eraikinaren forma zeharka arautzea.

Planeamendu orokor honek finkatutako eraikuntza- eta urbanizazio-garapeneko partzelez osaturiko guneetan aplikatuko da; kasu horretan, lehendik dauden eraikinen parametro formaletara jo beharko da baimendutako eraikuntza arautzeko (lerrokadurak, altuerak, profila eta abar).

Fatxada-gainazalaren eta mehelinen (egongo balira), eta partzela bakoitzean baimendutako eraikinaren gehieneko altueraren arteko bolumen osoa edo zati bat hartuko du eraikinak. Hori kontuan hartuta, fatxada nagusiaren eta bigarren mailako fatxadaren artean estalkiaren gainazala zehaztuko da, baimendutako eraikuntza-profilaren eta solairu kopuruaren arabera.

Partzela horietan eraikuntzaren alorrean esku hartzeko hiru modalitate bideratu daitezke, betiere kasu bakoitzean aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak kontuan hartuta:

— Eraikin katalogatuak mantentzeko esku-hartzeak. Horien babes-maila dela eta, eraikin horiek ezin dira eraitsi, eta horien bolumetria eta kanpoaldeko tratamendua ere ezin da aldatu.

— Eraikinak birgaitu, berritu eta/edo altxatzeko esku-hartzeak (lehendik dagoen eraikinak baimendutako gehieneko altuera ez duenean).

— Lehendik dauden eraikinak guztiz ordezkatzeko esku-hartzeak (eraitsi ondoren).

2. Eraikinaren forma zuzenean eta berariaz arautzea.

Garapen berriko partzeletan aplikatuko da.

Horrekin lotuta (lerrokadurak, hirigintza-eraikigarritasuna, eraikinaren altuera eta solairu kopurua, eta abar), Hirigintza Esparruetako Arau Berezietan eta Plan honetako planoetan ezarritakoa bete beharko da, eta hala badagokio, baita haren garapenean egindako planeamendu xehakatuan ezarritakoa ere.

52. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Sestrapeko solairuak.

Izaera orokorrez, Hirigintza Eremuetako Arau Berezietan edo horiek garatzeko planeamendu xehakatuan aurreikusitako baldintzei kalterik gabe, bi (2) soto-solairu eraiki ahal izango dira udalerriko hiri-areako partzela edo gune eraikigarrietan

Artículo 50. Criterios para la medición de la altura de edificación.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se disponga de forma específica otro criterio, la altura de edificación se medirá verticalmente en la fachada de referencia establecida, desde la rasante del punto medio de la correspondiente alineación de edificación, hasta la cota más alta de las siguientes:

* La correspondiente al nivel de la intersección de la superficie de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta del perfil autorizado.

* La correspondiente al nivel de la intersección de la superficie de fachada con el plano de la cubierta.

* La correspondiente al nivel de la intersección de la superficie de fachada con la cara inferior del alero.

Artículo 51. Sistemas de regulación de la forma de la edificación.

En función de las determinaciones adoptadas por la Normas Urbanísticas Particulares los sistemas de regulación de la forma de la edificación previstos por este planeamiento general, son los siguientes:

1. Regulación indirecta de la forma de la edificación.

Será de aplicación en las zonas integradas por parcelas que cuentan con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados por este planeamiento general, en las que la edificación autorizada se regula mediante remisión a los parámetros formales de la edificación existente (alineaciones, alturas, perfil,).

La edificación ocupará la totalidad, o parte del volumen comprendido entre la superficie de fachadas y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se determinará la superficie de la cubierta, con arreglo al número de plantas, y al perfil de edificación autorizado.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria, y que se deberán desarrollar cumplimentando las condiciones de edificación aplicables a cada caso:

— Intervenciones de conservación en edificios catalogados, cuyo nivel de protección impiden su derribo y la modificación de su volumetría y tratamiento exterior.

— Intervenciones de rehabilitación, reforma y/ó de levante de edificios (en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura máxima autorizada).

— Intervenciones de sustitución integral, previo derribo, de edificios existentes.

2. Regulación expresa y directa de la forma de la edificación.

Corresponde su aplicación a parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto (alineaciones, edificabilidad urbanística, altura y número de plantas de edificación, etc.) a lo dispuesto en las correspondientes Normas Particulares de los ámbitos Urbanísticos y en los planos incluidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se formule en desarrollo del mismo.

Artículo 52. Condiciones de edificación de carácter general.

1. Plantas bajo rasante.

Con carácter general, y, sin perjuicio de las condiciones previstas en cada caso por las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, o por el planeamiento pormenorizado que las desarrolle, se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano

(hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien multzoa); solairu bakoitzaren okupazioa bat etorriko da hirigintza-planeamenduan ezarritako lerrokadurekin.

Dena den, eraikin edo multzo katalogatuen kasuan, babestuta dauden eraikinaren elementuekin eta balioekin bateragarria dela frogatu beharko da sestrapean eraiki ahal izateko. Horretarako, Hirigune Historikoa eremuan haren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian zehaztutakoa hartuko da kontuan.

Sestrapean baimentzen den solairu kopurua zenbatzerakoan ez dira kontuan hartuko, zehaztutako baldintzak betetzearren, Planeamendu Orokor honetan nahiz haren garapenean sustatutako planeamenduan bizitegi-erabileretara, ekonomia-jardueretara eta ekipamendu-erabileretarako xedatutako erdisotoak.

Erdisotoak solairu gisa zenbatuko dira, ordea, aparkaleku, trasteleku, sarbide nagusi eta abar gisa erabiltzen direnean, sestraren gainetik dauden solairuetako erabileren osagarri izan nahiz izaera autonomoa izan.

Izaera orokorrez, sestrapeko solairuen gutxieneko altuera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera, 2,50 m izango da. Salbuespen gisa, instalazioak edo beste egitura- edo zerbitzu-elementu batzuk gurutzatzen diren gune jakinetan, gutxieneko altuera librea 2,10 m izan daiteke.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren eraikuntzarako udal Ordenantzek zehaztapen hori berregokitzea proposatu ahal izango dute.

2. Behe-solairuak.

Hirigintza Arau Bereziek edo planeamendu xehakatuak baldintza murriztaileagoak finkatu ditzaketen arren, lehen goi-solairuaren zoru amaitua 5,00 metrora egongo da gehienez ere. Distantzia hori lursail hiritartuaren sestratik abiatuta neurtuko da, eraikinaren inguruko lerrokaduraren edozein puntutik.

Izaera orokorrez, sestraren gainetik dauden solairuen gutxieneko altuera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera, 3 m izango da. Salbuespen gisa, bainugelek, komun-gelek, korridoreek, biltegiek eta pertsonak denbora luzez egoteko xedatuta ez dauden beste gune osagarri edo zerbitzuetarako guneek 2,25 metroko gutxieneko altuera librea izan dezakete.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren eraikuntzarako udal Ordenantzek zehaztapen hauek berregokitzea proposatu ahal izango dute.

3. Goi-solairuak.

Izaera orokorrez, goi-solairuen gutxieneko altuera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera, 2,50 m izango da. Salbuespen gisa, bainugelek, komun-gelek, korridoreek, jantzi-gelek, biltegi txikiek eta pertsonak denbora luzez egoteko xedatuta ez dauden beste gune osagarri edo zerbitzuetarako guneek 2,25 metroko gutxieneko altuera librea izan dezakete.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren eraikuntzarako udal Ordenantzek zehaztapen hori berregokitzea proposatu ahal izango dute.

Adierazitakoa baino altuera txikiagoa duten lehendik dauden eraikin finkatuak ordezkatzerakoan, eraikinaren altuera handitu egin ahal izango da, horrela, solairuei aipatutako gutxieneko altuera emateko. Halere, irizpide hori ez da aplikagarria izango estalkipeko solairuen altuerari dagokionez.

en las parcelas, o espacios edificables del área urbana (conjunto de los suelos urbano y urbanizable) del término municipal, con una ocupación en planta que responderá a las alineaciones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico.

En todo caso, tratándose de edificaciones o conjuntos catalogados, la autorización de la construcción bajo rasante se entenderá condicionada a la debida justificación de su compatibilidad con la preservación de sus elementos y valores objeto de protección. Al efecto, en el Ambito del Hirigune Historikoa (Casco Histórico), se estará a lo dispuesto por el correspondiente Plan Especial de Protección y Rehabilitación.

En el cómputo de ese número de plantas autorizadas bajo rasante, no serán objeto de consideración las plantas de semisótano que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, se destinen bien en este Planeamiento General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, a usos residenciales, de actividades económicas y equipamentales.

Si serán objeto de cómputo las plantas de semisótano que se destinen a usos de aparcamiento, trastero, accesos generales, etc., sea con carácter auxiliar de los usos ubicados sobre rasante, sea con carácter autónomo.

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas bajo rasante, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,25 m. Con carácter excepcional, en zonas puntuales de cruce de instalaciones, u otros elementos estructurales, o de servicios, esta altura libre mínima podrá reducirse a 2,10 m.

En todo caso, las Ordenanzas municipales de edificación, previstas por el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales, podrán plantear el reajuste de esta determinación.

2. Plantas bajas.

Sin perjuicio de que las Normas Urbanísticas Particulares, o el planeamiento pormenorizado establezcan otro tipo de condiciones más restrictivas, el nivel del suelo acabado de la primera planta alta no podrá quedar situado a una cota superior a 5,00 m, medidos desde la rasante del terreno urbanizado, en cualquier punto de las alineaciones perimetrales del edificio.

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 3 m. Con carácter excepcional, en baños, aseos, pasillos zonas de almacenamiento y otros espacios auxiliares, o de servicio, no destinados a la estancia prolongada de personas, esta altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 m.

En todo caso, las Ordenanzas municipales de edificación, previstas por el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales, podrán plantear el reajuste de estas determinación.

3. Plantas altas.

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m. Con carácter excepcional, en baños, aseos, pasillos, vestidores, pequeñas zonas de almacenamiento y otros espacios auxiliares, o de servicio, no destinados a la estancia prolongada de personas, esta altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 m.

En todo caso, las Ordenanzas municipales de edificación previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales, podrán plantear el reajuste de esta determinación.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes y consolidadas que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación, con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. No obstante, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta.

Halaber, azken irizpide hori ez da aplikagarria izango, eraikinari nahiz eraikina bera hartzen duen multzoari esleitutako katalogazioaren arabera, babestu beharreko elementuen eta balioen zaintza errespetatzen ez denean. Horregatik, Hirigune Historikoan haren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian zehaztutakoa hartuko da kontuan.

4. Estalkiak.

Izaera orokorrez, eraikinen estalkiek %40ko malda izango dute gehienez ere.

Baimendutako altuerara eta solairu kopurura iristen diren eraikinen kasuan, eraikinaren zerbitzu-instalazioetarako elementuak (eraikinean sartzeko edo beste xede batzuetarako beharrezkoak izan daitezkeen elementuak barne, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutako irizpideen arabera) eta sabaileihoak bakarrik irtengo dira estalkiaren profilaren gainetik, eta berariaz baimentzen denean, txapitulak ere bai.

Barandak edo karelak jarri ahal izango dira estalki lauak mugatzeko. Dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrian berariaz xedatzen den altuera baino handiagoa izango.

5. Eraikinaren eta urbanizazioaren sestrak.

Hiri-lurzoru eraiki eta finkatuetan, lehendik dagoen urbanizazioaren eta eraikinaren sestrak ere finkatutzat joko dira. Urbanizazio eta eraikin horiek ordezkatzerakoan, sestra horiek erreferentzia gisa hartuko dira urbanizazioa eta eraikina nola ezarri arautzeko.

Hirigintza-garapen berrien xede izango den lurzoruan nahiz lurzoru hiritargarrietan, urbanizazioaren eta eraikinaren sestrak behar bezala finkatuko dira horien antolamendu xehakatua definituko duen hirigintza-planeamenduan. Sestra horiek zehatzmehatz zehaztuko dira hiritartze-proiektuetan, planeamendu horrek erabakitako irizpideen arabera. Horrenbestez, sestra horiek aplikatu beharko dira antolamendu berritik lortzen diren lursail publiko nahiz pribatuetan, eta horietan proiektatutako eraikinetan.

6- Eraikitzeko baldintza osagarriak.

Arau Orokor hauetako Bigarren Xedapen Iragankorrean aurreikusitakoaren arabera, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako eraikuntzarako udal ordenantzak bideratu eta onartu bitartean, eraikinen bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, funtzionaltasunari, segurtasunari, jabariari, tratamendu arkitektonikoari eta abarrei buruzko zehaztapenak aplikatuko dira, betiere horiek Arau Orokor hauetan ezarritakoarekin kontraesankorrak ez badira eta 1996ko maiatzaren 12an behin betiko onartutako Hernaniko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ordenantza Orokorretan araututa egon badira, alderdi horiei eragin dakieken hirigintza-araudiari edo sektoreko araudiari kalterik egin gabe.

Este último criterio, tampoco será de aplicación en los supuestos en los que en atención al grado de catalogación asignado, bien a la edificación bien al conjunto en el que se integre la misma, resulte incompatible con la preservación de los elementos y valores objeto de protección. Al efecto, en el Ambito de Hirigune Historikoa (Casco Histórico), se estará a lo dispuesto por el correspondiente Plan Especial de Protección y Rehabilitación.

4. Cubiertas.

Con carácter general, la pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones será del 40%.

En las construcciones que agoten el número de plantas y la altura de edificación autorizadas, por encima del perfil de la cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio (incluidas las que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, resulten necesarias bien para la accesibilidad a la edificación, bien con cualesquiera otros fines) y lucernarios, así como, cuando se autoricen expresamente, buhardillas.

Se autoriza la implantación de barandillas, o antepechos, como delimitación de las cubiertas planas, con altura no superior a la estrictamente reclamada por la normativa sectorial de seguridad que le sea de aplicación.

5. Rasantes de la edificación y de la urbanización.

En los suelos urbanos ejecutados y consolidados se considerarán asimismo consolidadas las rasantes de la edificación y de la urbanización existente. Esas rasantes servirán de referencia para la regulación de la implantación de la urbanización y de las edificaciones en las intervenciones de sustitución de las mismas.

Tanto en el suelo urbano objeto de nuevos desarrollos urbanísticos, como en el suelo urbanizable, las rasantes de la urbanización y de la edificación deberán ser fijadas en el planeamiento urbanístico que defina su ordenación pormenorizada. Rasantes que quedarán establecidas en detalle por los proyectos de urbanización, de conformidad con los criterios adoptados por dicho planeamiento. Esas rasantes se extenderán tanto a los terrenos públicos y privados resultantes de la nueva ordenación, como a las edificaciones proyectadas en los mismos.

6. Condiciones complementarias de edificación.

En función de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Generales, en tanto las ordenanzas municipales de edificación, previstas por el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales no hayan sido tramitadas y aprobadas, serán de aplicación, siempre que no sean contradictorias con lo establecido en las presentes Normas Generales, aquellas determinaciones relativas a materias de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad, seguridad, dominio, tratamiento arquitectónico, etc de las edificaciones, que ya hubieran estado reguladas en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, que fueron aprobadas definitivamente el 12 de mayo de 1996, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial, o de la legislación urbanística que pueda afectar a dichas materias.

III.2 KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERA DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK («a» partzelak)

III.2.1 SEKZIOA. Eraikinaren forma arautzeko Baldintza Orokorrak («a» partzelak)

53. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak.

Hirigintza Arau Bereziek erabakitako zehaztapenen arabera, planeamendu orokor honetan aurreikusitako eraikinaren forma zeharka –lehendik dauden eraikinen parametroei dagokienez (lerrokadurak, altuerak, profila eta abar), finkatu egiten da—, nahiz berariaz eta zuzenean –garapen berrien kasuan– arautu daiteke, Arau Orokor hauetako 51. artikuluan definitzen den moduan.

54. artikulua. Bizitegi-erabilera duten partzeletan kokatutako eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak («a» partzelak).

1. Partzelatzea.

A. Eraikuntza berriak.

Partzelazioa Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan eta horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Planeamendu Orokor honen Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan egin daitezkeen berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiei atxikitako partzelatzea finkatuko da.

Eraikin horiek ordezkatzeko esku-hartzeetan:

— Partzela osoan jardungo da nahitaez, formalki nahiz fisikoki loturarik ez duten zenbait eraikin finkatu daudenean izan ezik.

— Behar bezala justifikatutako hirigintza-arrazoiak direla eta, finkatutako antolamendua hobetzeko lehendik dagoen partzelatzea aldatzea beharrezkoa izango balitz –«a.30» eta Hirigune Historikoko eremuko dentsitate txikiko bizitegi-guneetan izan ezik, horietan ez baita finkatutako partzelaren egitura inolaz ere aldatzerik izango, hiriaren tipologia eta morfologia babesteko irizpideak direla eta–:

* Hala badagokio, bi edo partzela mugakide gehiago erantsi ahal izango dira, horrela, partzela bakar bat sortzeko.

* Hala badagokio, partzela bat bi edo finka independente gehiagotan zatitu ahal izango da; nolanahi ere, gutxienez 9 metroko fatxada-aurrealdea izango duten eraikinak eraikitzeko moduko finkak lortu beharko dira.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Eraikuntza berriak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoa izango da.

CAPITULO III.2. CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES (parcelas «a»)

SECCIÓN III.2.1. Condiciones Generales de regulación de la foma de edificación (parcelas «a»)

Artículo 53. Sistemas de regulación de la forma de la edificación.

En función de las determinaciones adoptadas por la Normas Urbanísticas Particulares, la regulación de la forma de la edificación prevista por este planeamiento general, se efectúa bien indirectamente, referida a los parámetros de la edificación existente (alineaciones, alturas, perfil,) que se consolida, bien de forma expresa y directa, para los nuevos desarrollos, tal y como queda definido por el artículo 51 de las presentes Normas Generales.

Artículo 54. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas residenciales (parcelas «a»).

1. Parcelación.

A. Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Planeamiento General, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, queden establecidos por las Normas Particulares de este Planeamiento General, o por el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada a dichas edificaciones.

En intervenciones de sustitución de las citadas edificaciones:

— Se actuará obligatoriamente sobre la totalidad de la correspondiente parcela, salvo que ésta acoja a varias edificaciones consolidadas formal, o fisicamente independientes.

— Cuando por razones urbanísticas, debidamente justificadas, y en orden a lograr la mejora de la ordenación consolidada, fuera necesario alterar la parcelación preexistente, y sin perjuicio de las excepciones de las zonas residenciales de baja densidad «a.30» y del Area de Hirigune Historikoa (Casco Histórico), en las que en base a criterios de protección de la tipología y morfología urbana, no se autoriza en ningún caso la modificación de la estructura parcelaria consolidada:

* Se permitirá, si procediera, la agregación de dos, o más parcelas físicamente colindantes, para constituir una única independiente.

* Se permitirá, si procediera, la división de una parcela, en dos, o más fincas independientes, siempre que estas puedan dar lugar a sendas edificaciones, con frentes de fachada cuya dimensión no sea inferior a 9 m.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarri ahal izan diren berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiek lehendik duten eraikigarritasunarekin finkatuko dira, betiere bere garaian indarrean zegoen hirigintza-legeriarekin bat badatoz.

Horrenbestez, finkatutako eraikigarritasuna, kasu bakoitzean eta izaera orokorrez, eraikin horiek gauzatu ziren unean aurreikusita eta baimenduta zegoenarekin bat datorrela ulertuko da.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 52.1 artikuluak baimentzen duen sestrapeko eraikigarritasunarekin osatuko da hirigintza-eraikigarritasuna.

3. Lerrokadurak.

Eraikinaren lerrokadurak –fatxada guztietan, eta hala badagokio, zorupean– Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako grafikoetan nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan islatutakoak izango dira.

Lehendik dauden eta lerrokadura horiekin bat ez datozen eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

Interpretazio-zalantzak sortuko balira edo Arearen hirigintza-antolamendu hobea lortzeko egokitzat joko balitz, lehendik dauden lerrokadurak berregokitu ahal izango dira. Horretarako, Udalak Xehetasun Azterketa bat, edo hala badagokio, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat bideratzea sustatu ahal izango du berregokitzapenen irismenenaren eta izaeraren arabera.

4. Sestrak.

Planeamendu orokor honek proposatzen duen antolamenduko punturik esanguratsuenen kotak Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako planoetan zehaztu dira.

Antolamendu finkatua duten gune hiritartuetan, eraikinen nahitaezko erreferentzia-parametro bat izango dira lehendik dauden urbanizazioen sestrak; halere, berriz hiritartzeko eskuhartzeetan berregokitzapenak egin ahal izango dira, izaera orokorrez, hiritartze-lanen proiektuetarako ezarritako egokitzeaukeren arabera.

Hiria berritzeko edo garapen berriko eremuetan, antolamendu xehakatua zehaztuko duen planeamenduak eta hiritartze-proiektuek definituko dute eraikinen sostengurako edo erreferentziarako sestren eta urbanizazio-sestren behin betiko konfigurazioa, betiere 4. epigrafe honetako lehen paragrafoan aipatu diren kotak kontuan hartuta.

5. Altuera eta profila.

Partzela bakoitzean baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua (profila) Plan Orokor honetako Arau Berezian nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoak izango dira.

Lehendik dauden eta zehaztapen horiek betetzen ez dituzten eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

6. Hegalak eta teilatu-hegalak.

A. Bide publikora edo gune libre pribatuetara ematen duten fatxadetan hegalak eraiki ahal izango dira, hirigintza-eraikigarritasun aplikagarriari kalterik egin gabe eta baldintza hauek betetzen badira:

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General, o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad, siempre que aquellas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en su momento.

Por lo tanto, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde, en cada caso, y con carácter general, con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se considerará complementada con la autorizada bajo rasante por el artículo 52.1 de estas Normas Urbanísticas Generales.

3. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las reflejadas bien en los gráficos adjuntos a las correspondientes Normas Particulares de los ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

Los edificios existentes que no respeten esas alineaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reformados, ampliados, o sustituidos.

En el caso de que se suscitaran dudas de interpretación, o se estimara conveniente de cara a lograr una mejor ordenación urbanística del Area, se podrán adoptar reajustes en las alineaciones preexistentes. A tal fin, el Ayuntamiento, impulsará la tramitación de un Estudio de Detalle, o en su caso, de un Plan Especial de Ordenación Urbana, en función del alcance, y de la naturaleza de dichos reajustes.

4. Rasantes.

Las cotas de los puntos más significativos de la ordenación propuesta por este planeamiento general quedan establecidas en los planos adjuntos a las Normas Particulares de los Ambitos Urbanísticos.

En las zonas ya urbanizadas con ordenación consolidada, las rasantes de urbanización existentes constituyen un parámetro de referencia obligada de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En los ámbitos de reforma urbana, o nuevo desarrollo, el planeamiento que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de las rasantes de urbanización y las de apoyo, o referenciación de las edificaciones, considerando al efecto las cotas citadas en el párrafo primero de este epígrafe 4.

5. Altura y perfil.

La altura y el número de plantas (perfil) de las edificaciones autorizadas en cada parcela será la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

Los edificios existentes que no respeten las citadas determinaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reformados, ampliados, o sustituidos.

6. Vuelos y Aleros.

A. En las fachadas que den sobre la vía pública, o sobre espacios libres privados se autoriza la construcción de vuelos, sin perjuicio del cómputo de edificabilidad urbanística que les sea aplicable, y siempre que den cumplimiento a todas las siguientes condiciones:

— Irekiak edo itxiak izan daitezke.

— Eraikinen goi-solairuetan kokatuko dira. Horien eraikuntza-elementuak gune publikoaren edo eraikinari dagokion lursail hiritartuaren sestraren gainetik 3 metrora egongo dira gutxienez, eta 2 metro gordeko dituzte, gutxienez, finka mugakidearekiko. Azken baldintza hori ez da nahitaez bete beharko finka mugakidearen jabeak berariaz horretarako baimen formala ematen badu.

— Gehienez ere metro bateko sakonera izango dute fatxada-gainazaletik.

— Eraikinaren fatxada bakoitzean jarritako hegalek ez dute fatxada-aurrealdearen luzeraren %66 baino gehiago hartuko, goi-solairuen kopuruarekin biderkatuta. Hegal guztiak solairu batean edo zenbait solairutan pilatu ahal izango dira. Zenbateko horretatik, %50, gehienez ere, hegal itxiak egiteko xedatu ahal izango da. 5 m baino gutxiagoko luzera duten fatxadetan, 3 metroko hegalak baimenduko dira, gehienez ere, fatxadaren aurrealdean.

Lehendik dauden eta aurreko parametroekin bat ez datozen hegalak finkatu egingo dira horiek dagokion udal baimenean ezarritako baldintzak beteta gauzatu baziren.

B. Teilatu-hegalak 1,20 m irten ahal izango dira, gehienez ere, fatxadaren planotik.

Aipatutako zehaztapenak ezarriko dira izaera orokorrez, dagozkion Arau Berezietan eta, batez ere, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian horrekin lotuta arautzen denari kalterik egin gabe.

Zehaztapen horiek berregokitu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan nahiz Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzetan.

7. Beste elementu irten batzuk.

A. Eraikinaren behe-solairuan markesinak jarri ahal izango dira kalera ematen duten fatxadetan; horretarako, kaleak 10 metroko zabalera izan beharko du gutxienez. Nolanahi ere, Hirigune Historikoko eraikinen fatxadetan debekatuta dago markesinak instalatzea.

Irtengunea, gehienez ere, 1,50 metro zabal izango da eta markesinaren puntu bakar bat ere ez da espaloiaren zabalera ken metro bat baino zabalagoa izango. Gainera, markesinaren puntu guztiek espaloiaren sestraren gainetik 3 metrora egon behar dute gutxienez.

B. Markesinak onartzen diren eraikinen fatxadetan, toldo tolesgarriak ere jarri ahal izango dira eraikinaren behe-solairuetan.

Irtengunea, gehienez ere, 3 metro zabal izango da eta toldo tolesgarriaren puntu bakar bat ere ez da espaloiaren zabalera ken metro bat baino zabalagoa izango. Gainera, espaloiaren sestraren gainetik 2,50 metroko altuera librea utziko da gutxienez. Toldoak zabaldu eta biltzeko euskarriak, eta gainerako elementuak bakarrik jarri ahal izango dira altuera horretatik behera, eta fatxada-lerrotik 0,20 m atera ahal izango dira gehienez ere.

Toldo finkoek markesinek bete behar dituzten baldintza berberak bete beharko dituzte.

C. Ezin izango da beira-arasarik jarri fatxada-lerrotik edo ataripe publikoen barne-lerrokaduratik kanpo.

— Podrán ser abiertos, o cerrados.

— Quedarán emplazados, en todo caso, en las plantas altas de los edificios, de forma que cualquiera de sus elementos constructivos esté a no menos de 3 m sobre la rasante del espacio público, o del terreno urbanizado sobre el que se sitúan y a una distancia no inferior a 2 m respecto de las fincas colindantes. Podrá dispensarse el cumplimiento de éste último retiro, previa autorización expresa y formal del propietario de la finca colindante.

— Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1 m.

— El conjunto de los vuelos dispuestos en cada fachada de la edificación no superará el 66% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas altas, pudiendo acumularse éstos en una o varias de las citadas plantas. De este total, el 50% como máximo podrá quedar destinado a vuelos cerrados. En fachadas cuya longitud sea inferior a 5,00 m, se autorizan vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Se consolidan los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con las condiciones de la correspondiente licencia municipal.

B. Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,20 metros.

Las determinaciones anteriores quedan establecidas con carácter general, sin perjuicio de lo que al respecto haya quedo regulado por las correspondientes Normas Particulares, y en particular por lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación y Protección del Casco Histórico.

Dichas determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Planeamiento General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

7. Otros elementos salientes.

A. Se admiten marquesinas en planta baja de la edificación en la fachada que dé frente a calle de, al menos, 10 m. de anchura, con excepción de las fachadas de las edificaciones de las áreas del Casco Antiguo en las que queda prohibida su instalación.

El saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1,00 m., con el tope máximo de 1,50 m. Deberán colocarse sin que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 3 m. por encima de la rasante de la acera.

B. Se admiten toldos replegables en la planta baja de la edificación en las mismas fachadas en que se permite la instalación de marquesinas.

El saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1,00 m, con el tope máximo de 3 m., dejando una altura libre desde la rasante de la acera de 2,50 m. como mínimo. Sólo podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de 0,20 m desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos.

Los toldos fijos se atendrán a las condiciones previstas para las marquesinas.

C. En ningún caso se autoriza la colocación de vitrinas por el exterior de la línea de fachada, o de la alineación interior de porches públicos.

D. Behe-solairuko lokaletan jartzen diren errotulu, iragarki edo publizitate-elementuak espaloiaren sestraren gainetik 2,50 metrora jarriko dira gutxienez, eta ez dute lehen solairuko zoruaren forjatuaren barne-kota gaindituko.

E. Lehendik dauden eta aurreko parametroekin bat ez datozen elementu irtenak finkatu egingo dira horiek dagokion udal baimenean ezarritako baldintzak beteta gauzatu baziren.

Aipatutako zehaztapenak ezarriko dira izaera orokorrez, dagozkion Arau Berezietan eta, batez ere, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian horrekin lotuta arautzen denari kalterik egin gabe.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

8. Estalkiak.

Baimendutako profilaren baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalki inklinatuen isurialdeek %40ko malda izan dezakete gehienez ere.

Estalkiaren baimendutako profiletik eraikinaren zerbitzu-instalazioen elementuak bakarrik irten daitezke, esate baterako, tximiniak, aireztapen-hodiak, antenak, tximistorratzak, eguzki-panelak eta abar. Horiez gain, instalazioen elementu teknikoak ere irten ahal izango dira estalkiaren baimendutako profiletik, hau da, nahitaez estalkiaren gainean ezarri behar diren elementuak. Profiletik kanpo geratzen diren elementu horiek behar bezala justifikatuta egongo dira sektoreko araudi aplikagarrian.

Era berean, estalkiaren gainazalarekiko paraleloak diren sabaileihoak ere baimentzen dira profilaren gainetik; horiek 40 zentimetroko altuera izango dute gehienez ere.

Barandak edo karelak jarri ahal izango dira estalki lauak mugatzeko. Dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrian berariaz xedatzen den altuera baino altuera handiagoa izango.

Debekatuta daude estalki mantsardadunen irtenbideak. Halere, Arau Berezietan edo horiek garatuko dituen planeamendu xehakatuan baimentzen diren kasuetan, txapitula isolatuak eraiki ahal izango dira estalki inklinatuko isurialdeen gainean.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

9. Patioak.

Honako baldintza hauetan baimenduko dira:

— Logelak eta sukaldeak aireztatzeko erabiliko dira. Barneko patioaren edo partzelako patioaren neurria haren perimetroan eraikinaren altueraren bosten baten diametroko zirkulu bat egiteko modukoa izango da, eta 3 metroko diametroa izango du gutxienez. Eraikineko solairu bakar batean ere ez da 2 metro baino gutxiagoko estugunerik izango.

— Esekitoki gisa edo eskailerak, bainugelak eta komungelak aireztatzeko erabiliko dira. Kasu honetan, adierazitako gutxieneko neurriak altueraren zortziren batera eta bi metroko diametrora murriztu ahal izango dira.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

D. Los rótulos, anuncios o motivos publicitarios de los locales de planta baja estarán situados al menos a 2,50 m. sobre la rasante de la acera y no superarán la cota inferior del forjado de suelo de la planta primera.

E. Se consolidan los elementos salientes actualmente existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con las condiciones de la correspondiente licencia municipal.

Las determinaciones anteriores quedan establecidas con carácter general, sin perjuicio de lo que al respecto haya quedado regulado por las correspondientes Normas Particulares, y en particular por lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación y Protección del Casco Histórico.

Dichas determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

8. Cubiertas.

Cumplirán en todo caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubiertas inclinadas será del 40%.

Del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio, tales como chimeneas, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, paneles solares, etc., y demás elementos técnicos de las instalaciones, que necesariamente, deban implantarse sobre la cubierta. Su saliente quedará determinado por criterios de estricta funcionalidad justificados en la normativa sectorial aplicable.

Así mismo, por encima del perfil se autorizan lucernarios paralelos a la superficie de la cubierta, con una altura máxima de 40 cm.

Se autoriza la implantación de barandillas, o antepechos, como delimitación de las cubiertas planas, con altura no superior a la estrictamente reclamada por la normativa sectorial de seguridad que le sea de aplicación.

Se prohíben las soluciones amansardadas de cubierta. No obstante podrán implantarse buhardas aisladas sobre los faldones de cubierta inclinada, en aquellos casos explícitamente autorizados por las Normas Particulares, o en el planeamiento pormenorizado que las desarrolle.

Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

9. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

— Para ventilación de dormitorios y cocinas, la dimensión del patio interior, o de parcela, será la precisa para que pueda inscribirse en su perímetro un círculo de diámetro igual a un quinto de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

— En los patios destinados a tendedero o a ventilación de escaleras y baños, o aseos, las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un octavo de la altura y dos metros de diámetro.

Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

10. Tarteko solairuak eta ganbarak.

A. Ganbarak edo tarteko solairuak gaitu ahal izango dira baldintza hauek betetzen dituzten lokaletan:

— Hirigintza-planeamenduak baimendutako merkataritza eta ekipamenduko erabileretara edo antzeko beste erabilera batzuetarako xedaturik dauden lokaletan, baina inoiz ez etxebizitza-erabilerara edo haren erabilera osagarrietara (garajea, trastelekua) xedaturiko lokaletan.

— Aipatutako bizitegi-eraikinen solairu hauetakoren batean egongo dira kokatuta: Behe-solairuetan eta, hala badagokio, tarteko solairu eta erdisotoetan, betiere arestian adierazitako erabileretara zuzentzen badira.

B. Aipatutako eraikin-solairuetan gaitzeko, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Izaera orokorrez, gutxienez 5,00 metroko altuera librea duten lokaletan baino ez dira eraiki eta/edo gaituko. Ganbararen azpian geratzen den lokalak 2,50 metroko altuera librea izango du gutxienez, eta ganbarak berak 2,25 metroko altuera librea izango du. Altuera horiek ez dira murriztuko horietan sartzeko guneetan, egituraren irtenguneak, hoditeriak eta abar direla eta. Ganbarak ez dira, inolaz ere, etxebizitza gisa erabiliko, ezta jendearentzat irekita geratzea dakarten bestelako erabileretarako ere.

— Ganbaren gehieneko okupazioa ez da, inolaz ere, lokalari dagokion solairu-azaleraren %50 baino handiagoa izango.

— Dagokien lokalaren barnealdean izango dute sarbidea, eta ez eraikinaren elementu komunetan.

— Ganbararen lerrokaduren eta lokalaren kanpoaldeko fatxaden artean 2 metroko tartea egongo da gutxienez. Lerrokadura horiek lokalaren fatxadarenarekin bat etor daitezke tarteko solairua eraikinaren kanpoko urbanizazioaren sestraren maila berean edo azpitik dagoen zatietan, edo fatxada itsuetan, hots, bao-irekitzerik ez duten fatxadetan.

— Funtzioaren eta zuzenbidearen aldetik, lotuta egon beharko dute kokatuta dauden lokalarekin eta bertan garatzen den jarduketarekin.

C. Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

11. Gune pribatu ez-eraikigarriak.

Izaera orokorrez, gune hauetan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko, ez sestraren gainetik ez azpitik.

Salbuespen gisa, eta beharrezkoa dela justifikatuz gero, partzelan kokatutako eraikinaren zerbitzu-instalazioak (deposituak, transformadoreak eta antzekoak) egokitu ahal izango dira sestraren azpitik.

Arau Berezietan edo horiek garatzeko planeamenduan aurreikusitako kasuetan, nahitaezkoa izango da beste finka batzuekin eta gune publikoekin bereizteko itxiturak eraikitzea, betiere Hirigintza Arau Orokor hauetan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

10. Entreplantas y altillos.

A. Se autoriza la habilitación de altillos o entreplantas en los locales que cumplan la totalidad de las condiciones siguientes:

— Han de estar destinados a usos comerciales, equipamentales u otros de naturaleza similar, autorizados por el planeamiento urbanístico, y en ningún caso a vivienda, o a usos auxiliares de la misma (garaje, trastero).

— Han de estar ubicados en alguna de las siguientes plantas de las citadas edificaciones residenciales: Plantas bajas, así como, en su caso, entresuelos y plantas de semisótano, siempre que tanto aquellas como éstas se destinen a los usos antes mencionados.

B. Su habilitación en las indicadas plantas de edificación ha de adecuarse a las condiciones siguientes:

— Con carácter general, su construcción y/o habilitación requerirá que la altura libre de los locales en los que se emplacen no sea inferior a 5,00 m. La altura libre mínima del espacio resultante debajo del altillo será de 2,50 m, y la del propio altillo de 2,25 m. Estas alturas no podrán verse reducidas, en sus zonas accesibles, por salientes de estructura, conducciones, etc En ningún caso los altillos podrán ser utilizados como vivienda, ni para otros usos que impliquen la apertura al público.

— La ocupación máxima de esos altillos, no podrá exceder en ningún caso del 50% de la superficie de la planta del local correspondiente.

— El acceso a los mismos deberá producirse desde el interior del local en el que se integren, y en ningún caso desde elementos comunes de la edificación.

— La distancia mínima entre las alineaciones del altillo respecto de las fachadas exteriores del local será de 2m Estas alineaciones podrán coincidir con las de las fachadas del local, en los tramos en que la entreplanta quede en su totalidad a un nivel igual, o inferior a la rasante de la urbanización exterior del edificio, o cuando se trate de fachadas ciegas, sin apertura de huecos.

— Deberán estar integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local en el que se emplazan, así como con la actividad que se desarrolle en éste.

C. Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

11. Espacios privados no edificables.

Con carácter general, en esos espacios no se autorizan construcciones de ningún tipo, sean sobre, o bajo rasante,.

Excepcionalmente, y con la debida justificación de su necesidad podrán autorizarse instalaciones bajo rasante, de servicio de la edificación ubicada en la correspondiente parcela (depósitos, transformadores, o similares).

En los casos previstos en las Normas Particulares, o por el planeamiento de desarrollo de las mismas, será obligatoria la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, en las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas Generales.

III.2.2 SEKZIOA. Eraikinak erabiltzeko Baldintza Orokorrak («a» partzelak)

55. artikulua. Bizitegi-erabilera duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («a» partzelak).

1. Irizpide orokorrak.

A. Bizitegi-erabilera duten partzelek etxebizitza-erabilera izango dute batik bat.

B. Partzela horietan baimendutako gainerako erabilerak kokatzeko, artikulu honetako hurrengo ataletan ezarritako irizpideak bete beharko dira. Dena den, erabilera horiek bateragarriak izan beharko dute bertan nagusi den bizitegi-erabilerarekin.

C. Etxebizitza babestuak eraikitzeko xedaturik dauden bizitegi-erabilerako partzeletan, etxebizitza horiei dagokien erregimena bete beharko da horien solairuetan edo bizitegi-erabilerarako xedaturiko guneetan beste erabilera batzuek baimentzeko.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

A. Etxebizitza-erabilera.

Izaera orokorrez, sestra gaineko solairuetan bakarrik kokatu ahal izango da.

Salbuespen gisa, erdisotoetan ere baimenduko da etxebizitza-erabilera, betiere honako baldintza hauek betetzen badira, beste batzuen artean:

— Etxebizitza bere aurrealdean duen gune publikoaren edo pribatuaren sestraren gainetik egongo da oso-osorik (2,50 metrora, gutxienez), fatxada batean behintzat.

— Etxebizitzak indarrean dagoen sektoreko araudian, planeamendu orokor honetan, hura garatuko duen planeamendu xehakatuan eta agiri honetako 5. artikuluan aipatzen diren udal Ordenantzetan ezartzen diren altuerari, bizigarritasunari, irisgarritasunari, argiztapenari, aireztapenari eta abarrei buruzko baldintza guztiak bete beharko ditu.

— Erdisotoan etxebizitza-erabilera kokatzearen aukera berariaz aurreikusita egongo da definitutako antolamendu xehakatuan, dagokion Arau Berezian nahiz haren garapenean sustatutako planeamenduan.

— Hirigintza Arau Orokor hauetako 56. artikuluko 3. atalean ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, bizitegi-eraikinen behe-solairuetan bizitegi-erabilera kokatzeari buruzkoak.

B. Industria-erabilerak.

Honako hauetan bakarrik baimenduko dira:

— Sarbide independenteko 1. eta 2. kategoriako behe-solairuetan.

— 1. kategoriako goi-solairuetan, etxebizitza-erabileraren pareko erabileraren arabera.

— Sarbide independenteko 1. eta 2. kategoriako erdisotoetan, erabilera horiek kokatzeko beharrezko baldintzak betetzen direla eta Arau Orokor hauetako 56. artikuluko 2. atalean aurreikusten diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen denean.

Dentsitate txikiko (a.30) eta Hirigune Historikoko bizitegi-erabilerako partzeletan, 1. kategoriako partzeletan bakarrik baimenduko dira industria-erabilerak.

SECCIÓN III.2.2. Condiciones Generales de uso de la edificación (parcelas «a»)

Artículo 55. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas residenciales (parcelas «a»).

1. Criterios generales.

A. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.

B. La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

C. Tratándose de parcelas residenciales destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas, o espacios destinados a los mismos, se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad del régimen propio de esas viviendas.

2. Régimen general de uso.

A. Uso de vivienda.

Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante.

Excepcionalmente, también se autoriza su habilitación en plantas de semisótano, siempre que se de cumplimieto, entre otros, a todos los requisitos siguientes:

— La vivienda, al menos en una de sus fachadas completas, se situará en toda su altura (2,50 m mínimo) por encima de la rasante del espacio público o privado al que de frente.

— La vivienda cumplirá la totalidad de las condiciones de altura, habitabilidad, accesibilidad, iluminación, ventilación, etc. establecidas en la normativa sectorial vigente, en este planeamiento general, en el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle y en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.

— La posibilidad de implantación del uso de vivienda en la referida planta deberá haber quedado previsto de forma expresa en la correspondiente ordenación pormenorizada definida, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Cumplir las mismas condiciones establecidas en el apartado 3 del siguiente artículo 56 de estas Normas Urbanísticas Generales, relativas a la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones residenciales.

B. Usos industriales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente:

— En planta baja, con acceso independiente, y en sus categorías 1.ª y 2.ª

— En plantas altas, en su categoría 1.ª, en función de su carácter de uso asimilado al de vivienda.

— En planta de semisótano, con acceso independiente, en sus categorías 1.ª y 2.ª, siempre que se justifique la cumplimentación de las condiciones necesarias para el desarrollo de dichos usos en la misma, y las previstas en el apartado 2 del artículo n.º 56 de las presentes Normas Generales.

En las parcelas residenciales de baja densidad (a.30) y en las de Hirigune Historikoa (Casco Histórico) solo se autorizan estos usos en su categoría 1.ª.

C. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Jarraian, hirugarren sektoreko erabileren kokapena arautzen da. Nolanahi ere, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren Udal Ordenantzetan muga eta baldintza murriztaileagoak egon daitezke jarduketa jakin batzuetarako (ostalaritza, jolas-jarduketak eta abar), eta horiek ere behar bezala bete beharko dira.

* Hotel-erabilera.

— Partzela oso bat okupatzen duenean edo partzela bide publikotik sarbide independentea duten zenbait eraikin-moduluz osatuta dagoenean baimenduko da, hau da, modulu oso bat okupatzen duenean, sestraren gainetik dauden solairu guztietan.

Ostalaritza-erabilera osagarriak dituenean, horiek erdisotoan, behe-solairuan eta lehen solairuan kokatu beharko dira nahitaez, betiere hirigintzari buruzko udal Ordenantzetan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

— Erabilera horretara eraikinaren zati bat bakarrik xedaturik dagoenean: Lehen solairuan baimenduko da. Etxebizitzetan sartzeko sarbide bera izango du eta, gehienez ere, 200 m²(u)ko azalera erabilgarria izango du. Eraikinaren solairu batean edo gehiagotan ere baimenduko da; kasu horretan, ez da azalera-mugarik egongo, baina sarbide independentea izan beharko du.

— Udalak aparkaleku-zerbitzuaren zuzkidura ezartzea jar dezake hotel-erabilera kokatzeko baldintza gisa. Aparkalekua partzelaren edo lokalaren barnean edo ondoko batean kokatu beharko da.

* Merkataritza-erabilera.

2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak eta horiekin parekatutako erabilerak baimenduko dira, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

— 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabileren kokapena berariaz aurreikusita egongo da dagokion Arau Berezian eta hura garatuko duen planeamendu xehakatuan.

Partzelaren edo lokalaren barnean, zamalanetarako eta aparkalekurako guneak gorde beharko dira; izan ere, Udalak gune horiek kokatzea eskatu ahal izango du ingurunearen baldintza orokorren arabera, eta hala badagokio, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako udal Ordenantzak aplikatuta.

— Era beran, Udalak partzelaren edo lokalaren barruan lehen aipatutako guneak ezartzea jar dezake 2. kategoriako merkataritza-erabilerak kokatzeko baldintza gisa.

— Izaera orokorrez, behe-solairuan kokatuko dira eta sarbide independentea izango dute bide publikotik.

Beharrezko baldintzak betetzen direla egiaztatzen bada, erdisotoetan edo sotoetan ere baimendu ahal izango dira erabilera horiek, betiere Arau Orokor hauetako 56. artikuluko 1. eta 2. ataletan aurreikusten diren baldintzak kontuan hartuta.

Eraikinen lehen solairuan ere kokatu ahal izango da erabilera hori honako kasu hauetan:

* Inolako kalterik eragiten ez duten zerbitzu profesionalak edo antzekoak kokatzen direnean. Horiek 200 m²(u)ko azalera erabilgarria izango dute gehienez ere, eta eraikineko etxebizitzek duten sarbide bera izango dute.

C. Usos terciarios.

A continuación queda regulada, con carácter general, la implantación de los usos terciarios, sin perjuicio del sometimiento a limitaciones, o condiciones más restrictivas, que para determinadas actividades (de hostelería, recreativas, etc.) puedan establecerse por las Ordenanzas Municipales previstas en el artículo n.º 5 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

* Uso hotelero.

— Se autoriza su implantación cuando ocupe una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificación con acceso independiente desde la vía pública, cuando ocupe un módulo completo, en todas las plantas sobre rasante.

En el caso de que incorpore usos de hostelería auxiliares, éstos deberán situarse obligatoriamente en semisótano, planta baja y primera planta, en las condiciones expuestas en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

— En el supuesto de destino parcial de la edificación a ese uso: Se autoriza en planta primera, con acceso común al de las viviendas y superficie máxima útil de 200 m² (u) y en una, o más de las plantas altas del edificio, sin limitación de superficie, pero dotado de acceso independiente del de las viviendas.

— El Ayuntamiento podrá, así mismo, condicionar la implantación de este uso a la disposición en el interior de la parcela, o local en que quede emplazado, o en otro contiguo, de la correspondiente dotación de aparcamiento de servicio.

* Uso comercial.

Se autorizan los usos comerciales de 2.ª, 3.ª y 4.ª categorías, así como los usos asimilados a los mismos, de acuerdo con las siguientes condiciones:

— La implantación de los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías deberá haber quedado explícitamente prevista en la correspondiente Norma Particular y en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

Su autorización requerirá en todo caso la disposición en el interior de la parcela, o local afectados, de los espacios necesarios de carga y descarga y aparcamiento, que el Ayuntamiento pueda establecer, en atención a los condicionantes generales del entorno, y en su caso, en aplicación de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Planeamiento General.

— El Ayuntamiento podrá, así mismo, condicionar la implantación de determinados usos comerciales de 2.ª categoría a la disposición en el interior de la parcela, o local, de los espacios antes mencionados.

— Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja y dispondrán de acceso desde la vía pública, independiente al de las viviendas.

En planta de semisótano, o de sótano, y siempre que se justifique el cumplimiento de las condiciones necesarias para el desarrollo de dichos usos en la mismas, se podrán autorizar en las condiciones previstas en los apartados 1 y 2 del artículo n.º 56 de las presentes Normas Generales,

Se admitirá asimismo la implantación de este uso en planta primera de los edificios, en los siguientes casos:

* Cuando se trate de servicios profesionales y otros usos similares, de carácter inocuo, con una superficie útil no superior a 200 m²(u), con acceso común al de las viviendas del edificio.

* Behe-solairuko merkataritza-lokalak handitzeko guneak direnean. Horiek merkataritza-lokal horretan izango dute sarbidea eta bien artean eremu funtzional unitario bat osatuko dute; gune horiek ez dute eraikinaren komunikazio-elementu orokorretan sarbiderik izango.

— Partzela bakoitzean, merkataritza-lokalen batez besteko azalera erabilgarria 50,00 m²(u) izango da, gutxienez. Lokal independente bakoitzean baimendutako gutxieneko azalera erabilgarria 25,00 m²(u) izango da.

* Bulego-erabilera.

Hotel-erabilera kokatzeko baldintza berak bete beharko dira. Merkataritza-erabileren pareko erabilera gisa ere baimendu ahal izango da, azken horiek kokatzea baimentzen den lokal eta baldintza beretan.

Goi-solairuetan, Arau Orokor hauetako 8. artikuluan etxebizitza-erabileraren pareko erabilera gisa sailkatu daitezkeen bulegoak baimenduko dira.

* Jolas, gizarte eta kultura, irakaskuntza eta kiroletarako erabilerak.

Merkataritza-erabileren pareko erabilera gisa baimendu ahal izango dira, azken horiek kokatzea baimentzen den lokal eta baldintza beretan.

* Salbuespena hirugarren sektoreko erabilerak baimentzean.

Dentsitate txikiko (a.30) bizitegi-erabilera duten partzeletan, C epigrafe honetan araututako baldintzak betetzen direnean bakarrik baimenduko dira hirugarren sektoreko erabilerak, partzela osoan erabilera horiek bakarrik kokatzen direnean.

D. Bizitegi kolektiboko erabilera.

Hotel-erabilera kokatzeko baldintza berak bete behar dira.

E. Ekipamendu komunitarioko erabilerak etxebizitza-erabilerarekin bat datozen modalitateetan.

Hotel-erabilera kokatzeko baldintza berak bete behar dira. Merkataritza-erabileren pareko erabilera gisa baimendu ahal izango dira, azken horiek kokatzea baimentzen den lokal eta baldintza beretan.

F. Aparkaleku-erabilera.

Dagozkion Arau Berezietan, horiek garatuko dituen planeamendu xehakatuan edo Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren Udal Ordenantzetan erabilera horrekin lotuta ezarri daitezkeen arauei kalterik egin gabe, izaera orokorrez, sestraren azpiko solairuetan kokatu ahal izango da. Era berean, eta hirigintza-zehaztapenetan aukera hori berariaz aurreikusten denean, eraikinen behe-solairuetan eta/edo bizitegi-erabilerako partzelen gune pribatu libreetan kokatu ahal izango da.

Aurreko paragrafoan aipatutako salbuespenekin, Hirigune Historikoko partzeletan ez da erabilera hori kokatzerik izango, ezta Zabalgune Eremuko eraikinen behe-solairuetan ere.

Izaera orokorrez, behar bezala frogatutako arrazoien eraginez hala egitea aholkatzen ez denean edo bideragarria ez denean, aparkalekuan sartzeko ibilgailuen irispide bakar bat egingo da partzela edo eraikin-bloke bakoitzeko. Arrapala eraikinaren edo erabilera eta jabari pribatuko gune librearen barnean kokatuko da.

* Como ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde los mismos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

— La superficie útil promedio de los locales comerciales en cada parcela, no podrá ser inferior a 50,00 m²(u). La superficie útil mínima autorizada para cada local independiente es de 25,00 m²(u).

* Uso de oficina.

Se autoriza en las mismas condiciones que los usos hoteleros. Podrá ser autorizado asimismo como uso asimilado a los usos comerciales, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos últimos.

En plantas altas, se autorizarán las oficinas que puedan ser clasificados como usos asimilados al de vivienda por el artículo 8 de estas Normas Generales.

* Usos recreativos, socioculturales, docentes y deportivos.

Se podrán implantar como usos asimilados a los usos comerciales, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos últimos.

* Excepción en la autorización de usos terciarios.

En las parcelas residenciales de baja densidad (a.30) los usos terciarios serán autorizables en las condiciones reguladas en este epígrafe C, exclusivamente cuando se implanten como uso único en la totalidad de la parcela.

D. Uso de Residencia colectiva.

Se autorizan en las mismas condiciones que los usos hoteleros.

E. Usos de equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el uso de vivienda.

Se autorizan en las mismas condiciones que los usos hoteleros. Podrán ser autorizados asimismo como usos asimilados a los usos comerciales, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos últimos.

F. Uso de Aparcamiento.

Sin perjuicio de la regulación de este uso, que al efecto pueda establecerse en las correspondientes Normas Particulares, en el planeamiento pormenorizado que las desarrolle, o en las Ordenanzas Municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Generales, con carácter general, se autoriza su implantación en las plantas bajo rasante. Así mismo, y caso de que tal posibilidad quede explícitamente prevista en las citadas determinaciones urbanísticas, se podrá autorizar su implantación en la planta baja de las edificaciones, y/ó en los espacios libres privados de las parcelas residenciales.

En este orden de cosas, y con las excepciones citadas en el párrafo anterior, en las parcelas del Ambito de Hirigune Historikoa (Casco Histórico) no queda autorizada la implantación de este uso, ni tampoco en las plantas bajas de las edificaciones del Ambito de Zabalgunea (Ensanche).

Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen, o lo hagan inviable, solo se autorizará la implantación de un único acceso rodado al aparcamiento, por cada parcela, o bloque edificatorio. La correspondiente rampa se ubicará en todo caso dentro de la edificación, o en el espacio libre de uso y dominio privado.

Antolamendu xehakatuak, edo hala badagokio, Udalak ibilgailuen sarbideak kasu bakoitzean bete behar dituen baldintzak definituko ditu. Horrez gain, eta hirigintzaren aldetik justifikatuta egongo balitz, bi partzela edo eraikinek –edo gehiagok– lehendik dagoen edo bideratzen ari den sarbide bakar bat bateratu edo partekatzea agindu ahal izango du, eta baita dagozkion zorrak ordaintzea ere.

Ibilgailu-sarbideen baldintzak edo aparkaleku-erabilera kokatzeko beste baldintza zehatzak Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez finkatu edo garatu ahal izango dira.

56. artikulua. Bizitegi-eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («a» partzelak).

1. Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Jarraian azaltzen diren salbuespenekin, partzelan baimendutako berezko erabileren nahiz gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarriak bakarrik kokatu ahal izango dira –aparkalekuak, trastelekuak, zerbitzu-instalazioak eta antzekoak–.

Sotoko solairu jakin batean egin beharreko gutxieneko garaje-plazen kopurua finkatzen denean, solairu horretan baimendutako beste erabilera batzuk gaitu ahal izango dira, betiere aipatutako zuzkidurarako beharrezko azalera gorde eta bermatzen bada.

Izaera orokorrez, lokal horietan debekatuta egongo dira publikoari arreta eskaintzeko edo pertsonen egonaldi luzea eragiten duten jarduketak. Jarduketa horiek sestraren gainetik dauden solairuetan kokatu beharko dira.

Halere, Arau Berezietan edo planeamendu xehakatuan berariaz baimentzen denean, eta solairu horietan jarduketa horiek garatzeko beharrezko baldintzak betetzen direnean, sotoko lehen solairuan hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak kokatu ahal izango dira, eta baita horien erabilera osagarriak ere; gainera, azpiko solairuko erabilerak handitu ahal izango dira. Dena den, lokal horiek sarbide zuzena izango dute kanpoaldean, eta independenteak izango dira eraikinaren sarbide komunekiko.

2. Erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Erdisotoan kokatutako lokalei artikulu honetako 1. atalean aurreikusitako erregimena aplikatuko zaie.

Halere, Arau Berezietan edo planeamendu xehakatuan berariaz ezartzen bada, behe-solairuetako lokaletan baimendutako jarduketak ere kokatu ahal izango dira (hirugarren sektoreko, ekipamenduko edo industria-jarduketak), eta baita publikoari arreta eskaintzeko edo pertsonen egonaldi luzea eragiten duten jarduketak ere. Dena den, jarduketa horiek erdisotoko solairuan kokatu ahal izateko baldintzak bete behar dituzte lokalek, kanpoaldetik sarbide zuzena izan behar dute eta sarbidea ez da urbanizazioaren sestraren azpitik 1 m baino beherago egongo.

Salbuespen gisa, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da Hirigintza Arau Orokor hauetako 55. artikuluko 2.A atalean azaldutako baldintzak eta artikulu honetako 3 B atalean aipatzen diren Udalak onartu beharreko udal Ordenantzetan ezarritako baldintzak betetzen direnean.

La ordenación pormenorizada, o en su defecto el Ayuntamiento, definirá en cada situación las condiciones que deban cumplirse por los accesos rodados, incluso, si urbanísticamente estuviera justificado, la obligatoriedad de unificar y compartir funcionalmente uno concreto, existente, o en proyecto, por dos, o mas parcelas, o edificaciones, y la necesidad de la constitución de las servidumbres pertinentes.

Las condiciones de los accesos rodados, ú otras específicas de la implantación de este uso podrán ser determinadas, o desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

Artículo 56. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de los edificios residenciales (parcelas «a»).

1. Condiciones de uso de los locales de sótano.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares –aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio y otros asimilados– tanto de los usos característicos como de los restantes usos autorizados en la parcela.

Cuando quede establecida una dotación mínima de plazas de garaje a localizar en una concreta planta de sótano, podrán habilitarse otros usos, así mismo autorizados, en dicha planta, siempre que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la citada dotación.

Con carácter general, se prohíben en estos locales las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas. Actividades que deberán implantarse en todo caso en plantas sobre rasante.

No obstante, cuando así se autorice explícitamente en las correspondientes Normas Particulares, o en el planeamiento pormenorizado, y siempre que reúnan las condiciones necesarias para el desarrollo de dichas actividades en estas plantas, la primera planta de sótano podrá destinarse a usos terciarios y de equipamiento, y a usos auxiliares de los mismos, así como a la ampliación de idénticos usos, que queden emplazados en la planta inmediatamente superior. En todo caso, estos locales dispondrán de acceso directo desde el exterior, independiente de los accesos comunes de la edificación.

2. Condiciones de uso de los locales de semisótano.

El régimen de uso aplicable a los locales emplazados en planta de semisótano será, así mismo, el previsto en el apartado 1 del presente artículo.

No obstante, si así queda establecido explícitamente en las correspondientes Normas Particulares, o en el planeamiento pormenorizado, se podrán implantar la actividades autorizadas en locales de planta baja (terciarias, de equipamiento, o industriales), incluso aquellas que conlleven despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas, en aquellos locales de semisótano, que reúnan las condiciones necesarias para el desarrollo de dichas actividades en estas plantas, siempre que tengan acceso directo desde el exterior y cuyo suelo en dicho punto de acceso no se sitúe por debajo de 1 m, respecto de la rasante de la urbanización.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación del uso de vivienda en las condiciones expuestas en el apartado 2.A del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas Generales y con los requisitos que queden establecidos al efecto por la Ordenanza municipal a aprobar por el Ayuntamiento, y que queda citada en el apartado 3 B del presente artículo.

3. Behe-solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

A. Behe-solairuan dauden lokalek bizitegi-erabilerako partzeletan baimentzen diren hirugarren sektoreko, ekipamendu komunitarioko, industriako eta bizitegi kolektiboko erabilera izan dezakete; gainera, etxebizitzako eta baimendutako gainerako erabileren erabilera osagarriak kokatu daitezke, betiere Arau Orokor hauetako 55. artikuluko 2. atalean ezartzen diren baldintzak eta mugak betetzen badira.

Salbuespen gisa, eta dagokion Hirigintza Arau Berezian berariaz ezartzen denean, ibilgailu motordunen aparkaleku-erabilera baimenduko da eraikinen behe-solairuetan. Gainerako kasu guztietan debekatuta egongo da erabilera hori kokatzea. Aipatutako Arauan salbuespen zehatzak ezarri badaitezke ere, izaera orokorrez, erabilera hori ez da baimenduta egongo Hirigune Historikoko eta Zabalgune Eremuko eraikinen behe-solairuetan.

Bizikletak eta gurpil-aulkiak –baita motordunak ere– bizitegi-eraikin guztien behe-solairuan aparkatu daitezke.

B. Dagokion Hirigintza Arau Berezian berariaz ezartzen denean, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da eraikinen behe-solairuetan.

Gainerako kasuetan, hirigintza-planeamenduak –Planeamendu Orokor hau barne (Arau Bereziak edo bestelako xedapenak)– arrazoi zehatzak direla eta debekatu egiten duen kasuetan izan ezik, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da eraikinaren behe-solairuetako lokaletan. Halere, lokal horiek sektoreko araudian, hirigintza-planeamenduan eta udal Ordenantzetan ezarritako bizigarritasunari, irisgarritasunari eta abarrei buruzko baldintzak bete beharko dituzte; nolanahi ere, Udalak erabilera hori baimendu beharko du gai hori arautzen duen udal Ordenantza kontuan hartuta, agiri honetako 5. artikuluan aurreikusten den moduan.

Behe-solairuko lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzea arautzen duen udal Ordenantzak honako ahalmen hauek izango ditu:

— Etxebizitza-erabilera debekatu ahal izango du hiriko eremu, kale-tarte edo eraikinen behe-solairuetan, baldin eta horiek beste erabilera batzuetara (hirugarren sektoreko, ekipamenduko eta abarreko erabilerak) xedaturik daudela frogatzen bada, merkataritza babestu eta sustatzeko arrazoien eraginez, eremu publiko jakin batzuk (plazak, kaleak eta abar) babesteko, edo beste arrazoi interesgarri batzuk direla eta.

— Etxebizitza-erabilera zein kasutan baimenduko den ezarri ahal izango du, eraikin motarekin edo kale-zatiekin lotutako baldintzak, edo irisgarritasunari, bizigarritasunari eta abarrei buruzko irizpide orokorrak betetzea salbuetsiz.

— Lortutako etxebizitzak, eta hala badagokio, horien zati erantsiak etxebizitza babestuko erregimen motaren bati atxikitzea aurreikusi ahal izango du.

— Lortutako etxebizitzen esleipen-baldintzak arautu ahal izango ditu, horiek saldu edo alokatzeko gehieneko prezioa ezarri ahal izango du, eta etxebizitzaren titulartasuna aldatzean, tanteorako eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du Administrazio Publikoaren alde.

— Indarrean dagoen legerian ezartzen diren aurreikuspenen arabera, zuzkidura publikoen eta hiritartze-kargen arloan egokitzat jotzen diren baldintza guztiak behar bezala betetzea jarri ahal izango du etxebizitza-erabilera kokatzeko baldintza gisa,

3. Condiciones de uso de los locales de planta baja.

A. Los locales situados en planta baja se podrán destinar a los usos terciarios, de equipamiento comunitario, industriales y de residencia colectiva, autorizados en las parcelas residenciales., así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos admitidos, en las condiciones y con las limitaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 55 de estas Normas Generales.

Exclusivamente se autoriza la implantación del uso de aparcamiento de vehículos motorizados en las plantas bajas de los edificios, cuando quede así explícitamente establecido por la correspondiente Norma Urbanística Particular. En el resto de los casos queda prohibido el citado uso. En este orden de cosas, y salvo las excepciones puntuales que pudiera establecer la citada Norma, con carácter general, no se autorizada la implantación de este uso en las plantas bajas de los edificios de los Ambitos de Hirigune Historikoa (Casco Histórico) y de Zabalgunea (Ensanche).

Se autoriza el uso de aparcamiento de bicicletas y sillas de ruedas, incluidas las motorizadas, en la planta baja de todas las edificaciones residenciales.

B. Se autoriza la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de los edificios, cuando quede así explícitamente establecido por la correspondiente Norma Urbanística Particular.

En el resto de los casos, salvo en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico, incluido este Planeamiento General (Normas Particulares, ú otras determinaciones), lo prohíba por razones específicas, podrá implantarse el uso de vivienda en locales emplazados en las plantas bajas de la edificación, siempre que reúnan las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas al efecto por la normativa sectorial, por el planeamiento urbanístico y por las Ordenanzas municipales y en todo caso, previa autorización de uso a otorgar por el Ayuntamiento en base a la Ordenanza municipal por la que quede regulada dicha cuestión, tal y como queda previsto en el artículo 5 de este documento.

La referida Ordenanza municipal por la que se regule la autorización del uso de vivienda en locales de planta baja, podrá:

— Prohibir el uso de vivienda en la citada planta en edificaciones, tramos de calle, o ámbitos de la ciudad, en los que se justifique su destino a otros usos (terciarios, equipamientos, etc.) por razones asociadas bien a la protección e incentivación del tejido comercial, bien a la preservación del carácter de determinados espacios públicos (plazas, calles, etc), bien a otras que se estimen de interés.

— Establecer las circunstancias en las que cabe autorizar el uso de vivienda, excepcionando el cumplimiento de las condiciones referentes a tipo de edificación, o tramos de calle, o a criterios generales sobre accesibilidad, habitabilidad, etc.

— Prever la vinculación de las viviendas resultantes, así como, en su caso, los correspondientes anejos, a algún régimen de vivienda protegida.

— Regular los requisitos de adjudicación de las viviendas resultantes, el precio máximo de venta, o alquiler de las mismas, y el establecimiento de derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración Pública, en la transmisión de su titularidad.

— Condicionar la implantación del uso de vivienda al cumplimiento de los requisitos que, de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en la legislación vigente, se estimen oportunos en materia de dotaciones públicas y cargas

posible eta egokitzat jotzen direnak antolatu eta exekutatuta, edo horien balio ekonomikoa ordainduta.

— Bizitegi-erabilera kokatzeko baldintza gisa jarri ahal izango du aireztapen, argiztapen, pribatutasun (gune publikoarekiko), neurri eta bizitegi-programa, bizigarritasun, instalazio, isolamendu termiko eta akustiko, sarbide eta abarrei buruzko gutxieneko baldintzak betetzea; hala nola, eta hala badagokio, eskakizun horien salbuespenerako irizpideak ezarri ahal izango ditu.

4. Goi-solairuak erabiltzeko baldintzak.

Lehentasunez, bizitegi-erabileretara eta horien beste erabilera osagarri batzuetarako xedatuta egongo dira.

Etxebizitza-erabileraren pareko erabilerak ere kokatu ahal izango dira.

Baimendutako gainerako erabilerak ere kokatu ahal izango dira, kasu bakoitzean Hirigintza Arau Orokor hauetako 55. artikuluan ezartzen diren baldintzen arabera.

5. Estalkipeko solairuak eta guneak erabiltzeko baldintzak.

A. Lehentasunez, eraikinaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzeko xedaturik egongo dira, eta baita berezko edo baimendutako erabileren erabilera osagarrietara ere (trastelekuak, esekitokiak eta abar).

B. Arau Bereziak berariaz ezartzen duenean, eraikinen estalkipeko solairuan etxebizitza-erabilera kokatzea baimenduko da, betiere agiri honetan edo, hala badagokio, aipatutako Arauan ezartzen diren hirigintza-eraikigarritasunaren solairuak zenbatzeko irizpideak aplikatuta.

Gainerako kasuetan, hirigintza-planeamenduak –Planeamendu Orokor hau barne (Arau Bereziak edo bestelako xedapenak)– arrazoi zehatzak direla eta debekatu egiten duen kasuetan izan ezik, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da eraikinaren estalkipeko lokaletan eta solairuetan. Halere, lokal horiek sektoreko araudian, hirigintza-planeamenduan eta udal Ordenantzetan ezarritako bizigarritasunari, irisgarritasunari eta abarrei buruzko baldintzak bete beharko dituzte; nolanahi ere, Udalak erabilera hori baimendu beharko du gai hori arautzen duen udal Ordenantza kontuan hartuta, agiri honetako 5. artikuluan aurreikusten den moduan. Gai horri dagokionez, Arau Orokor hauetako Lehen Xedapen Iragankorraren 3. epigrafean xedatzen dena hartu beharko da kontuan.

Dena den, erabilera hori baimentzeko, lokal horiek baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Azpiko solairuko etxebizitzei erantsitako guneetan kokatuko dira eta etxebizitza horiekin lotuta egongo dira funtzioaren eta zuzenbidearen aldetik, hau da, erregistro-finka bat osatuko dute.

— Sarbide zuzena izango dute azpiko solairuko etxebizitzen barnealdetik, hau da, dagozkien etxebizitzetatik.

6. Sestraren gainetik eraiki ezin diren eremu pribatuak eta ataripeak erabiltzeko baldintzak.

A. Erabilera publikoaren zorrik ez duten gune pribatuak.

Bizitegi-erabilerako partzelei atxikita dauden sestra gaineko gune ez-eraikigarrietan, izaera orokorrez, baratzeak, lorategiak, eraikineko bizilagunen egonaldirako guneak eta bertan sartzeko oinezkoen sarbideak gaitu ahal izango dira.

de urbanización, bien mediante la ordenación y ejecución material de las que se estimen posibles y oportunas, bien mediante el abono del valor económico de las mismas.

— Condicionar la posibilidad de implantación del uso de vivienda al cumplimiento de mínimos relativos a ventilación, iluminación, privacidad respecto del espacio público, dimensiones y programa residencial, habitabilidad, instalaciones, aislamiento térmico y acústico, formas de acceso etc, así como establecer, si procediera, los criterios de excepción del cumplimiento de tales exigencias.

4. Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos.

Se autoriza asimismo la implantación de usos asimilados a la vivienda.

Podrán asimismo implantarse los restantes usos autorizados en las condiciones establecidas, en cada caso, en el artículo n.º 55 de estas Normas Urbanísticas Generales.

5. Condiciones de uso de los espacios y plantas bajocubierta.

A. Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares (trasteros, tendederos, etc.) de los característicos, o admisibles.

B. Se autoriza la implantación del uso de vivienda en la planta bajo cubierta de los edificios, cuando quede así explícitamente establecido por la correspondiente Norma Particular, sin perjuicio de la aplicación de los criterios de cómputo de edificabilidad urbanística que al efecto quedan establecidos en el presente documento, o en su caso, por la citada Norma.

En el resto de los casos, salvo en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico, incluido este Planeamiento General (Normas Particulares, ú otras determinaciones), lo prohíba por razones específicas, podrá implantarse el uso de vivienda en locales emplazados en los espacios y plantas bajo cubierta de la edificación, siempre que reúnan las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas al efecto por la normativa sectorial, por el planeamiento urbanístico y por las Ordenanzas municipales y en todo caso, previa autorización de uso a otorgar por el Ayuntamiento en base a la Ordenanza municipal por la que quede regulada dicha cuestión, tal y como queda previsto en el artículo 5 de este documento. En esta cuestión se tendrá en cuenta lo dispuesto en el epígrafe 3 de la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Generales.

En todo caso, tal autorización de uso se concederá condicionada a que dichos locales:

— Se constituyan en espacios anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, y queden vinculados funcional y jurídicamente a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

— Dispongan de acceso directo y exclusivo desde el interior de las vivienda emplazadas en la planta inmediatamente inferior, a las que quedan vinculados.

6. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

A. Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Partzelari atxikitako lursailen azalerak eta gainerako materia-baldintzek aukera ematen dutenean, eta berariaz baimentzen denean, eremu horietan honako zerbitzu hauek kokatu ahal izango dira: Ibilgailuen sarbidea eta lur gaineko aparkalekua, partzelak zuzeneko ibilgailuen irispidea duenean; kirol-erabilera pribatuak; eta gas likidotuen deposituak, sestraren azpitik.

B. Erabilera publikoaren zorra duten gune irekiak eta ataripeak.

Oinezkoak askatasun osoz bertan egoteko eta ibiltzeko erabiliko dira. Nolanahi ere, ezin izango dira tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida-erregimeneko antzeko erabilerak kokatu.

57. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina.

1. Gutxieneko tamaina.

A. Irizpide orokorrak:

Izaera orokorrez, planeamendu orokor honetan antolatutako hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarrietan kokatu beharreko etxebizitzek 40 m² erabilgarri izango dituzte gutxienez.

Halere, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Bereziak, hirigune historikoaren ezaugarri tipologiko eta morfologiko bereziak kontuan hartuta eta bertako balioak babesteko asmotan, aurreko paragrafoan aipatutako tamainarekin bat ez datorren etxebizitzen gutxieneko beste azalera bat ezarri ahal izango du hirigune historikoko etxebizitzen kasuan.

B. Irizpide osagarriak:

Planeamendu Orokor honetan edo hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan zehaztu daitezkeen salbuespenekin, lehendik dauden eraikin finkatuetan onartu egingo dira aipatutako irizpideekin bat ez datozen etxebizitzen azalerak, betiere etxebizitza horiek dagokion udal baimenaren arabera eraiki eta gaitu baziren, edo geroago legeztatu badira.

Hala eta guztiz ere, eraikin horiek ordezkatu eta/edo birgaitzean nahitaez bete beharko da etxebizitzen aipatutako gutxieneko azalera.

2. Etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina.

A. Irizpide orokorrak:

— Arau Berezietan berariaz zehazten denean, etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina, edo hala badagokio, gehieneko etxebizitza kopurua aplikatuko da.

— Aipatutako Arau Berezietan parametro horiek berariaz zehazten ez direnean, etxebizitzei aplikatu beharreko batez besteko gutxieneko tamaina 70 m²(t)/etx. (azalera erabilgarria) izango da. Dena den, honako bi salbuespen hauek hartu behar dira kontuan:

* Hirigune Historikoko etxebizitzen kasuan, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian zehaztutako batez besteko tamaina aplikatuko da, eta halakorik zehaztu ezean, etxebizitzen tamaina 60 m²(t)/etx. (azalera erabilgarria) izango da.

* Dentsitate txikiko «a.30» bizitegi-eremuetan, etxebizitzen batez besteko tamaina 120 m²(t)/etx. izango da zenbait familiako eraikuntza-moduluetan (bi etxebizitza baino gehiago dituzten eraikinetan). Gainerako kasuetan, etxebizitzen azalera dena dela, etxebizitza 1 edo 2 kokatu ahal izango dira gehienez ere, familia bakarreko edo bi familiako eraikuntza-moduluak diren kontuan hartuta.

Cuando la superficie y restantes condiciones materiales de los terrenos adscritos a la parcela lo permitan, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además a: Acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo; usos deportivos privados; e implantación bajo rasante, en todo caso, de depósitos de gases licuados.

B. Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioskos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

Artículo 57. Tamaño mínimo y (pro)medio de vivienda.

1. Tamaño mínimo.

A. Criterios generales:

Con carácter general, el tamaño mínimo de vivienda aplicable a los ámbitos de suelo urbano y urbanizable ordenados por este planeamiento general, será de 40 m² útiles.

Sin perjuicio de lo cual, el Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Ambito de Hirigune Historikoa (Casco Histórico), en función de las características tipológicas y morfológicas particulares que concurren en el mismo y de los objetivos de preservación de sus valores, podrá establecer una superficie mínima de vivienda de aplicación específica en dicho ámbito, diferente a la señalada en el párrafo anterior.

B. Criterios complementarios:

Con las salvedades que, en su caso, pudieran quedar establecidas en este Planeamiento General, o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se dan por válidas las superficies de las viviendas ubicadas en edificaciones preexistentes y consolidadas, que no se adecuen a los criterios anteriores, siempre que las citadas viviendas hubiesen sido construidas y habilitadas de conformidad con la correspondiente licencia municipal, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

No obstante, en la sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, será obligado en todos los casos cumplimentar la indicada superficie mínima de vivienda.

2. Tamaño (pro)medio mínimo de las viviendas.

A. Criterios generales:

— Cuando así queden fijados explícitamente por las Normas Particulares, serán de aplicación el tamaño (pro)medio mínimo de las viviendas, o en su caso, el número máximo de viviendas establecido por aquellas.

— Para los casos en que en las citadas Normas Particulares no hayan quedado explícitamente determinados dichos parámetros, se aplicará un tamaño (pro)medio mínimo de vivienda de 70 m²/viv. (superficie útil), con las dos excepciones siguientes:

* En el ámbito de Hirigune Historikoa (Casco Histórico) el tamaño (pro)medio de vivienda será fijado por el Plan Especial de Protección y Rehabilitación, y en su ausencia será de 60 m²/viv. (superficie útil).

* En los ámbitos residenciales de baja densidad «a.30» el tamaño (pro)medio de vivienda será de 100 m²/viv. (superficie útil) cuando se trate de módulos de edificación plurifamiliares (de más de dos viviendas), en el resto de los casos, el número máximo de viviendas, sea cual sea su superficie, será de 1, o 2, según se trate de módulos de edificación, uni, o bifamiliares.

B. Irizpide osagarriak:

a) Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan, planeamendu finkatuan nahiz hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatu berrian ezarritako aurreikuspenak oso-osorik aplikatu beharko dira, horietan ezarritako etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina 2. atal honetako «A» epigrafeko irizpide orokorretan finkatutakoa baino handiagoa bada ere.

b) Planeamendu Orokor honek katalogatutako kultura-ondarearen barnean sartzen diren eraikinei edo horien zatiei dagokienez, horien balioak behar bezala eta modu eraginkorrean babesteko moduan finkatuko da horietan gaitu beharreko etxebizitza kopurua; horretarako, babeserako plan berezian edo Hirigintza Arau Berezi hauetan xedaturikoa hartuko da kontuan.

c) Planeamendu Orokor honetan edo hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan zehaztu daitezkeen salbuespenekin, lehendik dauden eraikin finkatuetan onartu egingo da aipatutako irizpideekin bat ez datorren etxebizitzen batez besteko tamaina, betiere etxebizitza horiek dagokion udal baimenaren arabera eraiki eta gaitu baziren, edo geroago legeztatu badira.

C. Etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina arautu eta aplikatzeko baldintzak.

a) Izaera orokorrez, artikulu honek erabakitako etxebizitzen batez besteko tamaina arautzeko baldintzak mota guztietako eraikinetan esku hartzen denean aplikatuko dira: Eraikuntza berrietan nahiz lehendik daudenak ordezkatu, handitu, birgaitu, berritu, barnetik zatitu eta abarretan.

Batez besteko tamainaren arauketa- eta aplikazio-eremua bat etorriko da, kasu bakoitzean, dagokion udal baimenaren xede-eremuarekin, eraikin oso bat, zati bat edo eraikin multzo bat izan.

b) Eremu oso batean aplikatu ahal izango da, betiere bertan antolatutako eraikin eta/edo partzela guztiak kontuan hartzen badira.

Dena den, tratamendu orokor hori bideratzeko, hura agiri edo proiektu batean (planeamendu, berdinbanaketa, eraikuntza eta abarretarako agiri edo proiektu batean) proposatu beharko da. Agiri edo proiektu horrek ahalmen nahikoa izango du, batetik, dagokion proposamen orokorra egiteko, eta bestetik, beharrezko mekanismoak finkatu eta behar besteko bermeaz hura gero Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

c) Batez besteko tamaina neurtzeko, lehentasunez erabilera horretarako xedaturik dauden solairuen azalera erabilgarria hartuko da kontuan; dena den, ez dira kontuan hartuko sarbideko gune komunak –eskailerak, igogailuak, eskailera-buruak, korridoreak eta antzekoak—; erabilera osagarrietarako xedaturiko guneak –trastelekuak, instalazio-gelak eta antzekoak– eta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairu batzuetan kokaturiko sarbide-guneak –behe-solairuko atariak eta abar—. Honi dagokionez, kontuan hartuko dira, soilik, hegalkin irekietako (balkoiak) azalera zapalgarriaren %50 eta etxebizitzetara atxikitako esekitokiak.

d) Jarraian aipatzen diren baldintzak aplikatu egin behar badira ere, lehendik dauden eraikin finkatuen etxebizitza kopurua mantendu ahal izango da horiek ordezkatzean, batez besteko tamaina hemen ezarritakoa baino txikiagoa bada ere.

B. Criterios complementarios:

a) Serán de plena aplicación las previsiones establecidas bien en las Normas Particulares de este Planeamiento General, bien en el planeamiento consolidado, bien en el nuevo planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, aunque de ellas resulte un tamaño (pro)medio mínimo de vivienda superior al determinado por los criterios generales expuestos en el epígrafe «A» de este apartado 2.

b) En relación con edificaciones, o partes de las mismas integradas en el patrimonio cultural catalogado por este Planeamiento General, la determinación del número de viviendas a habilitar se entenderá supeditada a lo que, en cada caso, resulte de la real y efectiva preservación de sus valores, de conformidad con lo establecido a ese respecto, bien por el correspondiente plan especial de protección, bien por las presentes Normas Urbanísticas Generales.

c) Con las salvedades que, en su caso, pudieran quedar establecidas en este Planeamiento General, o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se da por válido el tamaño (pro)medio de las viviendas ubicadas en edificaciones preexistentes y consolidadas, que no se adecue a los criterios anteriores, siempre que dichas viviendas hubiesen sido construidas y habilitadas de conformidad con la correspondiente licencia municipal, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

C. Condiciones de regulación y aplicación del tamaño (pro)medio mínimo de la vivienda.

a) Con carácter general, las condiciones de regulación del tamaño (pro)medio de vivienda adoptadas por el presente artículo se aplicarán en las intervenciones de edificación de todo tipo: De nueva construcción, sustitución, ampliación, rehabilitación y reforma, división interna, etc.

El ámbito de regulación y aplicación de dicho tamaño (pro)medio se corresponderá, en cada caso, con el ámbito objeto de la correspondiente licencia municipal, bien se trate de un edificio completo, de una parte del mismo, o de un conjunto de edificios.

b) Se autoriza su cumplimentación global en el conjunto de un ámbito, mediante la consideración, a ese respecto, de la totalidad de las edificaciones y/o parcelas ordenadas en el mismo.

En todo caso, la viabilidad de dicho tratamiento global se entenderá supeditada a que el mismo sea planteado en un documento o proyecto (de planeamiento, de equidistribución, de edificación, etc.) que cuente con la capacidad necesaria para, por un lado, plantear la correspondiente propuesta global, y, por otro, determinar los mecanismos necesarios para, con las debidas garantías, proceder a la posterior inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

c) A los efectos del cómputo de dicho tamaño (pro)medio se considerará la superficie útil en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, sin incluir los espacios comunes de acceso –escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares– ni los espacios destinados a usos auxiliares –trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares–, y tampoco los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas –portales en planta baja y otros–. A estos efectos únicamente, se considerará el 50% de la superficie pisable de los vuelos abiertos (balcones) y tendederos adscritos a las viviendas.

d) Sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las condiciones que se mencionan a continuación, se autoriza la construcción, en las intervenciones de sustitución de las edificaciones existentes y consolidadas, del número de viviendas preexistente, aun cuando el tamaño (pro)medio sea inferior al establecido.

Lehendik dagoen etxebizitza kopurua zehazterakoan ez dira kontuan hartuko baimendutako eraikuntza-profila gainditzen duten ordezkatu beharreko eraikuntza-solairuetan kokatuta dauden etxebizitzak.

Gainera, etxebizitzaren gutxieneko tamaina arautzen duten baldintzak eta nahitaez bete beharreko beste lege-xedapen batzuk bete beharko dira beti, baita horiek aplikatuta lehen baino etxebizitza kopuru txikiagoa eraiki behar bada ere.

e) Planeamendu orokor honek bizitegi-erabilerako partzela gisa kalifikatzen duen eta lehen oso-osorik beste erabilera baterako xedaturik zegoen partzela batean kokatutako eraikin batean edo zati batean baimenduko den gehieneko etxebizitza kopurua honako hau izango da: Bizitegi-erabilerako azalera erabilgarri osoari edo esku hartutako zatiari etxebizitzaren batez besteko tamaina aplikatzetik ateratzen dena. Halere, ez dira kontuan hartuko eraikin osoak, edo hala badagokio, esku hartuko den zatiak lehen izan dituen gune edo lokal bereizi eta independenteak.

f) Artikulu honetan ezarritako zehaztapenak etxebizitza-erabilerarako xedaturiko eraikineko solairu guztietan aplikatuko dira.

58. artikulua. Aparkaleku-zuzkidura bizitegi-erabilera duten partzeletan.

1. Irizpide orokorrak.

Izaera orokorrez, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan Orokor honetan eta hura garatzeko sustatutako planeamenduan eta Ordenantzetan ezarritakoa bete beharko da. Gainera, agiri honetako 55. eta 56. artikuluetan ezarritako xedapenak hartu beharko dira kontuan.

2. Aparkaleku-zuzkidura etxebizitzei atxikitako ibilgailu motordunentzat (automobilak).

Izaera orokorrez, eta indarrean dagoen legerian, Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan eta hura garatzeko sustatutako Ordenantzetan ezarritako zuzkidurei kalterik egin gabe, etxebizitza-erabilerarako xedaturiko aparkaleku-zuzkidura aurreikusiko da; aparkalekua partzelaren edo eraikin pribatuaren barnean kokatuko da eta 1,5 plaza izango ditu 100 m^2(t) bakoitzeko. Dentsitate txikiko («a.30») bizitegi-erabilerako partzelen kasuan, 2 plazako aparkaleku bat egin ahal izango da etxebizitza bakoitzeko.

3. Aparkaleku zuzkidura bizitegi-erabilerako partzeletan baimendutako beste erabilera batzuei atxikitako ibilgailu motordunentzat (automobilak, kamioiak eta abar).

Izaera orokorrez, eta indarrean dagoen legerian, Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan eta hura garatzeko sustatutako Ordenantzetan ezarritako zuzkidurei kalterik egin gabe, irabazi-erabilerarako xedaturiko aparkaleku-zuzkidura aurreikusiko da; aparkalekua partzelaren edo eraikin pribatuaren barnean kokatuko da eta 1,5 plaza izango ditu 100 m^2(t) bakoitzeko.

Zuzkidura hori handiagoa izango da baimendutako erabilera hauen kasuan:

a) Merkataritza-erabilerak:

— Kontsumorako produktuen xehekako salmenta:

* 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plaza/100 m^2(t).

— Beste produktu batzuen xehekako salmenta (3. eta 4. kategoriak): Kasu bakoitzean, Udalak ezarriko du beharrezko zuzkidura. Horretarako, kontsumorako produktuak saltzeko eskatutako zuzkidura hartuko da gehieneko erreferentzia gisa.

A los efectos de determinar el número de viviendas preexistente no serán consideradas como tales las ubicadas en las plantas de edificación a sustituir que, en su caso, excedan del perfil de edificación autorizado.

Además, deberán cumplirse en todo caso las condiciones reguladoras del tamaño mínimo de la vivienda, así como otras disposiciones legales de obligado cumplimiento, aun cuando su aplicación conlleve la construcción de un número de viviendas inferior al preexistente.

e) El número máximo de viviendas a autorizar en la totalidad, o en parte, de una edificación ubicada en una parcela calificada como residencial por el presente planeamiento general y que previamente haya estado destinada en su integridad a otro uso diferente, será el resultante de la aplicación del correspondiente tamaño (pro)medio de vivienda sobre la totalidad de la superficie útil residencial, o sobre la parte intervenida, sin consideración alguna a ese respecto del número de locales, o espacios jurídicamente diferenciados, e independientes que pudiera haber contenido con anterioridad la edificación preexistente completa, o en su caso, la parte objeto de la intervención.

f) Las determinaciones establecidas por el presente artículo serán de aplicación en cualquiera de las plantas de edificación susceptibles de ser destinadas a uso de vivienda.

Artículo 58. Dotación de aparcamiento en las parcelas de uso residencial.

1. Criterios generales.

Con carácter general, se estará a lo establecido tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en este Plan General, y en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo. Se tendrán en cuenta, a ese respecto, las determinaciones establecidas, entre otros, en los artículos 55 y 56 de este documento.

2. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas.

Con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de dotaciones superiores establecidas bien en la legislación vigente, bien en las Normas Particulares de este Planeamiento General, bien en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, se preverá una dotación de aparcamiento, a ubicar en el interior de la parcela, o de la edificación privada, a razón de 1,5 plazas/100 m^2(t) destinados al uso de vivienda. En el caso de que se trate de parcelas residenciales de baja densidad («a.30»), esta dotación se fija en 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

3. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a otros usos autorizables en parcelas residenciales.

Con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de dotaciones superiores establecidas bien en la legislación vigente, bien en las Normas Particulares de este Planeamiento General, bien en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento, a ubicar en el interior de la parcela, o de la edificación privada, a razón de 1,5 plazas/100 m^2(t) destinados a usos lucrativos.

Esta dotación será superior en los siguientes casos de usos autorizables:

a) Usos comerciales:

— Venta al detalle de productos de consumo:

* 3.ª y 4.ª categorías: 4,0 plz/100 m^2(t).

— Venta al detalle de otros productos (3.ª y 4.ª categorías): El Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

b) Hotel-erabilerak, okupatutako sabai-azalera 2.000 m²(t) baino handiagoa denean: 1,0 plaza/2 logela.

c) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk, okupatutako sabai-azalera 2.000 m²(t) baino handiagoa denean: 2,0 plaza/100 m²(t).

4. Salbuespenak.

Eremu batzuetan edo eremu horietako zati jakin batzuetan, dagozkion Arau Bereziek, planeamendu xehakatuak edo hirigintzari buruzko udal Ordenantzek, mugikortasun-irizpide iraunkorrak eta/edo trafikoa eta hiri-garraioa antolatzeko xedeak direla eta, ibilgailu motordunak aparkatzeko eskakizun horiek oso-osorik nahiz zati batean ez betetzea baimendu dezakete; horrez gain, garajeak ezartzea debekatu ahal izango dute edo, hala badagokio eta beharrezkoa izanez gero, zuzkidura areagotzea ere aurreikusi dezakete.

5. Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

Hirigintza-garapen berrietan, hiria berritzeko lanetan nahiz lehendik dauden eraikinak oso-osorik ordezkatu eta birgaitzeko lanetan, bizitegi-erabilera duten partzelen edo eraikinen barnean bizikletak aparkatzeko guneak aurreikusi beharko dira –bizikleta-plaza bat, gutxienez, 100 m²(t) bakoitzeko–.

Bizikleta-plaza horiek bizitegi-eraikinen behe-solairuetan edo sestraren azpiko solairuetan kokatuko dira, edo hala badagokio, eraikinen kanpoaldean, jabetzan bertan lursail librea izanez gero.

Izaera orokorrez, eta behar bezala justifikatu ondoren, Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzek aipatutako aurreikuspenak berregokitu eta osatu ahal izango dira gora zein behera, beharrezkotzat jotzen diren neurrian.

III.3 KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERA EZ DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK («b», «e» eta «f» partzelak)

III.3.1 SEKZIOA. Eraikinaren forma ararutzeko Baldintza Orokorrak («b», «e» eta «f» partzelak)

59. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak («b», «e» eta «f» partzelak).

Hirigintza Arau Bereziek erabakitako zehaztapenen arabera, planeamendu orokor honetan aurreikusitako eraikinaren forma zeharka –lehendik dauden eraikinen parametroei dagokienez (lerrokadurak, altuerak, profila eta abar), finkatu egiten da– nahiz berariaz eta zuzenean –garapen berrien kasuan– arautu daiteke, Arau Orokor hauetako 51. artikuluan definitzen den moduan.

60. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak («b», «e» eta «f» partzelak).

1. Partzelatzea.

A. Eraikuntza berriak.

Partzelatzea Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan eta horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

b) Usos hoteleros, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 2.000 m²(t): 1,0 plz/2 habitaciones.

c) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 2.000 m²(t): 2,0 plz/100 m²(t).

4. Excepciones.

En determinados ámbitos o partes de los mismos, las correspondientes Normas Particulares, el planeamiento pormenorizado, o las Ordenanzas urbanísticas municipales, en atención a criterios de movilidad sostenible y/ó a objetivos de ordenación del tráfico y del transporte urbano, podrán eximir, total o parcialmente, del cumplimiento de estas exigencias de aparcamiento de vehículos motorizados, o establecer la prohibición de la implantación de garajes, o en su caso, si fuera necesario, prever el incremento de dicha dotación.

5. Dotación de aparcamiento para bicicletas.

Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se deberá prever en el interior de las correspondientes edificaciones, o de las parcelas residenciales, espacios para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación no inferior a 1 plaza por cada 100 m²(t).

Las citadas plazas deberán ubicarse, en planta baja, o en plantas bajo rasante de las edificaciones residenciales, o en su caso, en el exterior de las mismas, siempre que éstas cuenten con terreno libre vinculado en propiedad.

Con carácter general, previa la debida justificación, las Ordenanzas municipales previstas por el artículo 5 de estas Normas Generales, podrán reajustar y complementar, tanto al alza como a la baja, las previsiones anteriores en los términos que estimen oportunos.

CAPITULO III.3. CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LAS PARCELAS NO RESIDENCIALES (parcelas «b», «e» y «f»)

SECCIÓN III.3.1. Condiciones Generales de regulación de la forma de edificación (parcelas «b», «e» y «f»)

Artículo 59. Sistemas de regulación de la forma de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»).

En función de las determinaciones adoptadas por la Normas Urbanísticas Particulares, la regulación de la forma de la edificación prevista por este planeamiento general, se efectúa bien indirectamente, referida a los parámetros de la edificación existente (alineaciones, alturas, perfil,) que se consolida, bien de forma expresa y directa, para los nuevos desarrollos, tal y como queda definido por el artículo 51 de las presentes Normas Generales.

Artículo 60. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»).

1. Parcelación.

A. Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Planeamiento General, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Planeamendu Orokor honen Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan egin daitezkeen berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiei atxikitako partzelatzea finkatuko da.

C. Finkatutako partzelatzearen eransketa eta zatiketa.

Halere, Arau Berezietan edo horiek garatuko dituen planeamenduak aurkakoa xedatzen duen kasuetan izan ezik, baimenduta egongo da:

* Fisikoki mugakideak diren bi edo partzela gehiago erantsi eta partzela independente bakar bat sortzea.

* Partzela bat bi edo finka independente gehiagotan zatitzea, betiere lortutako partzelek artikulu honetan ezarritako gutxieneko azalera badute.

D. Partzelen gutxieneko azalera.

— Industria-erabileretarako xedaturiko «b.10» motako partzela eraikigarrietan, honako bi parametro hauek aplikatzetik lortutako gutxieneko azalera izango dute partzelek:

— Azalera horretan gutxienez 200 m²ko okupazioko solairuak izango dituen eraikinak egin ahal izango dira.

— Partzelaren mugek artikulu honetan jasotzen diren formari eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko xedapenak betetzen direla bermatu behar dute, ibilgailu-irispideen baldintzei dagokienez, eraikinak jabetzaren mugetatik urruntzeari dagokionez, eta aplikagarriak diren gainerako baldintza guztiei dagokienez.

— Bizitegi-erabilera ez den beste erabileretarako xedaturiko partzela eraikigarrietan, dagokion Arau Bereziak edo hura garatuko duen planeamenduak arautuko ditu partzelaren gutxieneko azalera edo zatigarritasun-baldintzak –edo hala badagokio, zatiezintasuna zehaztea–.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Eraikuntza berriak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoa izango da.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritako berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiek lehendik duten eraikigarritasunarekin finkatuko dira, betiere eraikinak eta eraikigarritasuna bere garaian indarrean zegoen hirigintza-legeriarekin bat badatoz.

Horrenbestez, kasu bakoitzean eta izaera orokorrez, eraikigarritasun finkatua eta eraikin horiek gauzatu ziren unean aurreikusita eta baimenduta zegoena bat datozela ulertuko da.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 52.1 artikuluan zehaztutako sestrapeko eraikigarritasunarekin osatuko da hirigintza-eraikigarritasuna.

3. Lerrokadurak.

Eraikinaren lerrokadurak –fatxada guztietan, eta hala badagokio, zorupean– Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako grafikoetan nahiz horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan islatutakoak izango dira.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, queden establecidos por las Normas Particulares de este Planeamiento General, o por el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada a dichas edificaciones.

C. Agregación y división de la parcelación consolidada.

No obstante, y salvo que las correspondientes Normas Particulares, o el planeamiento que las desarrolle disponga lo contrario, se autoriza:

* La agregación de dos, o más parcelas físicamente colindantes, para constituir una única independiente.

* La división de una parcela, en dos, o más fincas independientes, siempre que las subparcelas resultantes den cumplimento a la superficie mínima establecida al efecto en el presente artículo.

D. Superficie mínima de las parcelas.

— En las parcelas edificables del tipo «b.10», destinadas a usos industriales, la parcela mínima es la resultante de la aplicación de los dos parámetros siguientes:

— Su superficie permitirá una edificación con ocupación en planta no menor de 200 m².

— La delimitación de la parcela garantizará el cumplimiento de las determinaciones de forma contenidas en el presente artículo y de las relativas a aportación de la correspondiente dotación de aparcamiento, al respeto de las condiciones de acceso rodado, de retiro de la edificación a linderos de propiedad, o de otras que les sean de aplicación.

— En las parcelas edificables destinadas al resto de los usos no residenciales, la parcela mínima, o los requisitos de divisibilidad, o si fuera el caso, la determinación de indivisibilidad, quedará regulado bien por la correspondiente Norma Particular, bien por el planeamiento que la desarrolle.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General, o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad, siempre que aquellas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en su momento.

Por lo tanto, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde, en cada caso, y con carácter general, con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se considerará complementada con la autorizada bajo rasante por el artículo 52.1 de estas Normas Urbanísticas Generales.

3. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las reflejadas bien en los gráficos adjuntos a las correspondientes Normas Particulares de los ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

Lehendik dauden eta lerrokadura horiekin bat ez datozen eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

Interpretazio-zalantzak sortuko balira edo Arearen hirigintza-antolamendu hobea lortzeko egokitzat joko balitz, lehendik dauden lerrokadurak berregokitu ahal izango dira. Horretarako, Udalak Xehetasun Azterketa bat, edo hala badagokio, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat bideratzea sustatu ahal izango du berregokitzapenen irismenenaren eta izaeraren arabera.

4. Sestrak.

Planeamendu orokor honek proposatzen duen antolamenduko punturik esanguratsuenen kotak Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako planoetan zehaztu dira.

Antolamendu finkatua duten gune hiritartuetan, eraikinen nahitaezko erreferentzia-parametro bat izango dira lehendik dauden urbanizazioen sestrak; halere, berriz hiritartzeko eskuhartzeetan berregokitzapenak egin ahal izango dira, izaera orokorrez, hiritartze-lanen proiektuetarako ezarritako egokitzeaukeren arabera.

Hiria berritzeko edo garapen berriko eremuetan, antolamendu xehakatua zehaztuko duen planeamenduak eta hiritartze-proiektuek definituko dute eraikinen sostengurako edo erreferentziarako sestren eta hirigintza-sestren behin betiko konfigurazioa, betiere 4. epigrafe honetako lehen paragrafoan aipatu diren kotak kontuan hartuta.

5. Altuera eta profila.

A. Partzela bakoitzean baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua (profila) Plan Orokor honetako Arau Berezian nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoak izango dira.

Lehendik dauden eta zehaztapen horiek betetzen ez dituzten eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

B. Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik egin gabe, industria-erabilerako jarduketa ekonomikoetarako xedaturiko («b.10») partzeletan, izaera orokorrez, 12,00 m izango da eraikinen baimendutako gehieneko altuera.

C. A eta B epigrafeetan definitutako altuera mugatzeko parametroak berregokitu egin ahal izango dira eraikinean garatu nahi den jarduketaren izaerak eta ezaugarriek behar bezala justifikatzen badute. Ordezkatutako parametroak zehazteko, antolamendu xehakatuaren plan bat edo Xehetasun Azterketa bat egin beharko da.

Irizpide hori garapen berriko eremuetan eta lehendik dauden eremu finkatuetan aplikatuko da.

6. Eraikinaren aurrealdea.

Finkatu egingo da planeamendu orokor honek finkatutako lehendik dauden eraikinetan.

Eraikuntza berrietan, dagokion Arau Bereziak edo hura garatuko duen planeamendu xehakatuak zehaztuko du. Industria-erabileretarako xedaturiko «b.10» motako partzeletan, pabiloi edo partzela independente bakoitzaren aurrealde eraikigarria 8 m baino altuagoa izango da.

7. Hegalak eta teilatu-hegalak.

Izaera orokorrez, Arau Berezietan edo horiek garatuko dituen planeamenduan araututakoari kalterik egin gabe:

Los edificios existentes que no respeten esas alineaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reformados, ampliados, o sustituidos.

En el caso de que se suscitaran dudas de interpretación, o se estimara conveniente de cara a lograr una mejor ordenación urbanística del Area, se podrán adoptar reajustes en las alineaciones preexistentes. A tal fin, el Ayuntamiento, impulsará la tramitación de un Estudio de Detalle, o en su caso, de un Plan Especial de Ordenación Urbana, en función del alcance, y de la naturaleza de dichos reajustes.

4. Rasantes.

Las cotas de los puntos más significativos de la ordenación propuesta por este planeamiento general quedan establecidas en los planos adjuntos a las Normas Particulares de los Ambitos Urbanísticos.

En las zonas ya urbanizadas con ordenación consolidada, las rasantes de urbanización existentes constituyen un parámetro de referencia obligada de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En los ámbitos de reforma urbana, o nuevo desarrollo, el planeamiento que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de las rasantes de urbanización y las de apoyo, o referenciación de las edificaciones, considerando al efecto las cotas citadas en el párrafo primero de este epígrafe 4.

5. Altura y perfil.

A. La altura y el número de plantas (perfil) de las edificaciones autorizadas en cada parcela serán la establecidas, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

Los edificios existentes que no respeten las citadas determinaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reformados, ampliados, o sustituidos.

B. Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el epígrafe anterior, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las parcelas destinadas a actividades económicas de uso industrial («b.10») es de 12,00 m.

C. Los parámetros de limitación de altura definidos en los epígrafes A y B de este apartado, podrán ser reajustados en los supuestos en los que las características y la naturaleza de la actividad que se pretenda desarrollar en la edificación lo justifiquen debidamente. La determinación de los parámetros sustitutorios de los anteriores requerirá en todo caso la formulación, bien de un plan de ordenación pormenorizada, bien de un Estudio de Detalle.

Este criterio será de aplicación tanto en los nuevos desarrollos, como en los ámbitos preexistentes y consolidados.

6. Frente edificatorio.

Se da por fijado en las edificaciones preexistentes y consolidadas por el presente planeamiento general.

En las nuevas edificaciones será el determinado por la correspondiente Norma Particular, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle. En el caso de las parcelas del tipo «b.10», destinadas a usos industriales, el frente edificable de cada pabellón, o parcela independiente no será inferior a 8 m.

7. Vuelos y Aleros.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que al respecto haya quedo regulado por las correspondientes Normas Particulares, o por el planeamiento que las desarrolle:

A. Hegal ireki eta itxiak baimenduko dira, betiere antolamendu xehakatuak erabakitako gehieneko lerrokaduretatik kanpo irteten ez badira.

B. Teilatu-hegalak 1,20 m irten ahal izango dira, gehienez ere, fatxadaren planotik.

Zehaztapen horiek berregokitu egin ahal izango dira, behar bezala justifikatuz gero, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan nahiz Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzetan.

8. Beste elementu irten batzuk.

A. Markesinak eta eguzki-oihalak (finkoak edo tolesgarriak) baimentzen dira eraikinaren behe-solairuan, betiere erabilera eta jabetza pribatuko lurzoruaren gainean hegan egiten badute.

B. Fatxada-gainazaletik irteten diren errotulu, iragarki edo publizitate-elementuak baimentzen dira, betiere erabilera eta jabetza pribatuko lurzoruaren gainean hegan egiten badute.

C. Lehendik dauden eta aurreko parametroekin bat ez datozen elementu irtenak finkatu egingo dira horiek dagokion udal baimenean ezarritako baldintzak beteta gauzatu baziren.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

9. Estalkiak.

Kasu bakoitzean baimendutako profilaren baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkiko elementuak ez dira eraikinaren gehieneko altueraren (ikus artikulu honetako 4. atala) gainetik 3 m baino gehiago irtengo. Estalki inklinatuen isurialdeek %40ko malda izango dute gehienez ere.

Baimendutako profiletik nahitaez estalkiaren gainean ezarri behar diren instalazio-elementuak, tresnak eta elementu teknikoak bakarrik irtengo dira. Irtengunea behar bezala zehaztuko da funtzionaltasun hertsiko irizpideen bitartez eta behar bezala justifikatuko da sektoreko araudi aplikagarrian.

Barandak edo karelak jarri ahal izango dira estalki lauak mugatzeko. Dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrian berariaz xedatzen den altuera baino altuera handiagoa izango.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

10. Tarteko solairuak eta ganbarak.

A. Industria-erabileretarako xedaturiko «b.10» motako partzela eraikigarrietan, izaera orokorrez, eta Arau Orokor hauetan edo dagozkion Arau Berezietan zehaztutako eraikigarritasunari, erabilerari, altuerari eta abarrei buruzko mugei kalterik egin gabe, ganbarak eta tarteko solairuak gaitu ahal izango dira baldintza hauek betetzen dituzten lokaletan:

— Ganbara edo tarteko solairua eraikitzea aurreikusten den lokalak ez dira eraikinen sestrapeko solairuetan kokatuta egongo, eta ez dira Arau Bereziaren edo hura garatuko duen planeamenduaren bidez aparkaleku egiteko xedaturik egongo.

— Funtzioaren eta zuzenbidearen aldetik, lotuta egon beharko dute kokatuta dauden lokalarekin eta bertan garatzen den jarduketarekin.

A. Se autorizan vuelos, abiertos, o cerrados, siempre que no sobresalgan de las alineaciones extremas adoptadas por la ordenación pormenorizada.

B. Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,20 metros.

Estas determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Planeamiento General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

8. Otros elementos salientes.

A. Se autorizan marquesinas y toldos (replegables, o fijos) en planta baja de la edificación, siempre que vuelen sobre suelo de uso y propiedad privada.

B. Se autorizan rótulos, anuncios o motivos publicitarios, salientes sobre la superficie de fachada, siempre que vuelen sobre suelo de uso y propiedad privada.

C. Se consolidan los elementos salientes actualmente existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con las condiciones de la correspondiente licencia municipal.

Estas determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

9. Cubiertas.

Cumplirán las condiciones generales del perfil autorizado en cada caso. La altura máxima de edificación (ver apartado 4 del presente artículo) no podrá ser superada en más de 3 m. por los elementos de la cubierta. En ningún caso los faldones de las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente superior al 40%.

Del perfil autorizado sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones, equipos y demás elementos técnicos que necesariamente, deban implantarse sobre la cubierta. Su saliente quedará determinado por criterios de estricta funcionalidad y justificado en la normativa sectorial aplicable.

Se autoriza la implantación de barandillas, o antepechos, como delimitación de las cubiertas planas, con altura no superior a la estrictamente reclamada por la normativa sectorial de seguridad que le sea de aplicación.

Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

10. Entreplantas y altillos.

A. En las parcelas edificables del tipo «b.10» destinadas a usos industriales, con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad, uso, altura, etc, que al efecto hayan quedado establecidas por estas Normas Generales, o por las correspondientes Normas Particulares, se autoriza la habilitación de altillos o entreplantas en los locales que cumplan las condiciones siguientes:

— Los locales en los que se prevea la construcción del altillo, o entreplanta, no estarán situados en las plantas bajo rasante de las edificaciones, ni estarán destinados a aparcamiento por la Norma Particular, o por el planeamiento que la desarrolle.

— Deberán estar integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local en el que se emplazan, así como con la actividad que se desarrolle en éste.

— Lokalean baimendutako jarduketa nagusiaren erabilera osagarriak bideratuko dira bertan.

— Gutxienez 5,00 metroko altuera librea duten lokaletan baino ez dira kokatuko. Ganbararen azpian geratzen den lokalak 2,50 metroko altuera librea izango du gutxienez, eta ganbarak berak 2,25 metroko altuera librea izango du. Altuera horiek ezin izango dira murriztu horietan sartzeko guneetan, egituraren irtenguneak, hoditeriak eta abar direla eta. Ganbara edo tarteko solairua eraiki ondoren lortutako guneek sektoreko araudi aplikagarrian (bizigarritasunari, lanari eta abarrei buruzkoa) zehaztutako altuera librea izango dute –gutxienez, 2,50 m– horiek pertsonak denbora luzez egotera (lan-eremuak, bulegoak, batzar-gelak eta abar) edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik daudenean.

— Ganbaren gehieneko okupazioa ez da, inolaz ere, lokalari dagokion solairu-azaleraren %50 baino handiagoa izango. Biltegiratzera bakarrik xedaturik dagoen azalera ez da azalera okupatutzat joko hura pertsonak denbora luzez egotera edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik ez badago, eta haren eraikuntza-sistema iraunkorra ez bada (egitura mugikorrak edo desmuntagarriak, paletizazio robotizatua eta antzekoak).

— Dagokien lokalaren barnealdean izango dute sarbidea. Tarteko solairuak bulegoak egiteko xedaturik daudenean, eraikinaren elementu komunetan ere izan dezakete sarbidea.

B. 10. ataleko A epigrafeak arautzen ez dituen eta bizitegierabilerarik ez duten gainerako partzeletan kokatuta dauden eraikinen kasuan, industria-erabilerako lokalei aplikatu beharreko baldintza berak betetzen direnean eraiki ahal izango dira ganbarak edo tarteko solairuak, betiere dagokion Arau Bereziak edo hura garatzen duen planeamenduak baimentzen badu.

C. Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

11. Eraikinetako solairuen altuera libreak.

A. Sotoko solairuetan, baimendutako altuera librea ez da 2,25 m baino txikiagoa ez 3,50 m baino handiagoa izango.

B. Sestraren gainetik dauden solairuen altuera librea ez da 3,50 m baino txikiagoa izango; hirugarren sektoreko erabileretara (bulegoak eta abar) eta ekipamenduetarako xedaturiko lokaletan, ordea, altuera librea 2,50 metrora murriztu ahal izango da. Pertsonak denbora luzez egongo ez diren erabilera osagarrietarako xedaturiko guneetan (bainugelak, aldagelak, biltegiak eta abar), gutxieneko altuera librea 2,25 m izan daiteke.

12. Gune pribatu ez-eraikigarriak.

A. Izaera orokorrez, gune hauetan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko, ez sestraren gainetik ez azpitik.

B. Salbuespen gisa, eta beharrezkoak direla justifikatuz gero, instalazio-elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo ibilgailuak babesteko teilape arinak –irekiak eta material ez-iraunkorrez eginak– ezartzea baimendu daiteke.

Elementu horiek ez dira kontuan hartuko partzelaren eraikigarritasuna zenbatzeko orduan.

Erabilera publikoaren zorra duten partzeletan ezin izango da elementu eraikirik edo bestelako instalaziorik ezarri. Gauza bera gertatzen da sektoreko araudian edo indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako eraikuntza-debekuen eraginpean dauden partzeletan ere.

— Su destino será en todo caso el de usos auxiliares de la actividad principal autorizada en el local.

— La altura libre de los locales en los que se emplacen no será inferior a 5,00 m. La altura libre mínima del espacio resultante debajo del altillo será de 2,50 m, y la del propio altillo de 2,25 m. Estas alturas no podrán verse reducidas, en sus zonas accesibles, por salientes de estructura, conducciones, etc Aquellos espacios resultantes de la construcción del altillo, o entreplanta que estuvieran destinados a usos que impliquen la estancia prolongada de personas (áreas de trabajo, oficinas, salas de reuniones, etc.), o la atención al público, dispondrán de la altura libre exigida por la normativa sectorial aplicable (de habitabilidad, de trabajo, etc.), que en ningún caso será menor de 2,50 m.

— La ocupación máxima de esos altillos, no podrá exceder en ningún caso del 50% de la superficie de la planta del local correspondiente. A este efecto, no se considerará como superficie ocupada aquella destinada exclusivamente a almacenamiento, que no conlleve la estancia prolongada de personas, ni atención al público, y cuyo sistema constructivo no pueda considerarse como permanente (estructuras móviles, o desmontables, paletización robotizada y similares).

— El acceso a los mismos deberá producirse desde el interior del local en el que se integren. Cuando el destino de estas entreplantas sea exclusivamente el de oficinas, se autoriza a que su acceso pueda hacerse desde elementos comunes de la edificación.

B. En las edificaciones emplazadas en el resto de las parcelas no residenciales, que no queden reguladas por el epígrafe A del presente apartado 10, podrán construirse altillos, o entreplantas, en las mismas condiciones aplicables a los locales de uso industrial, siempre que así lo autorice la correspondiente Norma Particular, o el planeamiento que la desarrollle.

C. Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

11. Alturas libres de las plantas de las edificaciones.

A. La altura libre de las plantas de sótano autorizadas no será inferior a 2,25 m., ni superior a 3,50 m.

B. La altura libre de cada planta sobre rasante no será inferior a 3,50 m, salvo en los locales destinados a determinados usos terciarios (oficinas, etc.) y equipamientos, en los que podrá reducirse a 2,50 m. En espacios destinados a usos auxiliares, como aseos, vestuarios, almacenes etc, que no requieran la estancia prolongada de personas, la altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 m.

12. Espacios privados no edificables.

A. Con carácter general, en esos espacios no se autorizan construcciones de ningún tipo, sean sobre, o bajo rasante,.

B. Excepcionalmente, y con la debida justificación de su necesidad, podrá autorizarse la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público, o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en la normativa sectorial, o en las disposiciones legales vigentes.

C. Arau Berezietan edo horiek garatzeko planeamenduan aurreikusitako kasuetan, nahitaezkoa izango da beste finka batzuekin eta gune publikoekin bereizteko itxiturak eraikitzea, betiere Hirigintza Arau Orokor hauetan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

13. Zatiketa eraikinen jabetza horizontaleko erregimenean.

A. Arau Berezietan eta horiek garatuko dituen planeamenduan eraikinen jabetza horizontaleko erregimenaren lotizazio-aukera zehaztuko da, eta hala badagokio, hura arautuko duten baldintzak ezarriko dira.

B. Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik egin gabe eta izaera orokorrez, industria-erabileretarako xedaturiko «b.10» motako partzela eraikigarrietan, eraikuntza berriko nahiz finkatuta dauden eraikinen barne-zatiketatik lortutako lokalen solairu-azalera 200 m²(t) izango da gutxienez. Azalera hori neurtzeko, ez dira kontuan hartuko tarteko solairuak (egongo balira) edo zenbait lokalek komunean dituzten guneak, hala nola, korridoreak, sarbideak, komunak eta abar.

Halere, aipatutako gutxieneko azalera 100 m²(t)ra murriztu ahal izango da, baldin eta zatiketa horizontalak lehendik dauden, planeamendu orokor honek finkatzen dituen eta 2.000 m²(t)ko solairu-azalera eraikia duten industria-pabiloiei eragiten badie. Kasu horretan, 200 m²(t) baino gutxiago dituzten lokal guztien arteko batura ez da zatitu beharreko pabiloiaren azalera osoaren %15 baino handiagoa izango.

III.3.2 SEKZIOA. Eraikinak erabiltzeko Baldintza Orokorrak («b», «e» eta «f» partzelak)

61. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko baldintza orokorrak («b», «e» eta «f»).

A. Kasu bakoitzean aplikatu beharreko erabileren erregimenak xede horretarako ezarritako zehaztapen hauek bete beharko ditu:

— Arau Orokor hauetako II.4 Kapituluan ezarritako zehaztapenak (Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatuaren Erregimen Orokorra), eta batez ere, «b», «e» eta «f» motako partzelei buruzko 31.C, 32.C, 39.C eta 40.C artikuluetan aurreikusitakoa.

— Dagozkion Hirigintza Arau Bereziak.

— Arau Berezi horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatua.

— Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako Udal Ordenantzak.

B. «b» motako partzeletan etxebizitza-erabilera baimentzeko –hirugarren sektoreko edo industria-erabilerako (4. eta 5. kategoria) jarduketa jakin bati atxikitako erabilera osagarri gisa, bai funtzioaren bai erregistroaren aldetik–, jarduketa horrek 5.000 m²(t)ko azalera eraikia izan beharko du gutxienez, eta jarduketaren izaera dela eta, etxebizitza behar-beharrezkoa dela frogatu beharko da.

62. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («b», «e» eta «f» partzelak).

1. Sestrapean dauden solairuetako lokalak erabiltzeko baldintzak.

Dagokion Arau Berezian, hura garatuko duen planeamendu xehakatuan edo Udal Ordenantzetan aurkakorik adierazi ezean, dagokion partzelari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera

C. En los casos previstos en las Normas Particulares, o por el planeamiento de desarrollo de las mismas, será obligatoria la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, en las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas Generales.

13. División en régimen de propiedad horizontal de las edificaciones.

A. En las Normas Particulares y en el planeamiento que las desarrolle se determinará la posibilidad, y en su caso, las condiciones que regulen la lotización en régimen de propiedad horizontal de las edificaciones.

B. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, y con carácter general, en las parcelas edificables del tipo «b.10», destinadas a usos industriales, la superficie en planta de los locales resultantes de la división interior de las edificaciones consolidadas, o de nueva construcción, no será menor de 200 m²(t). A efectos de cómputo de dicha superficie no se tendrán en cuenta las entreplantas, sin existieran, ni otras dependencias de uso común a varios locales, tales como pasillos, accesos, servicios, etc.

No obstante, la citada superficie mínima se podrá reducir hasta 100 m²(t).en los casos en los que la división horizontal afecte a pabellones industriales preexistentes, consolidados por el presente planeamiento general, con superficie construida en planta superior a 2.000 m²(t). En tal caso, la suma de las superficies de todos los locales menores de 200 m²(t) no sea mayor del 15% de la extensión total del pabellón a dividir.

SECCIÓN III.3.2. Condiciones Generales de uso de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»)

Artículo 61. Condiciones generales de implantación de los usos autorizados en las parcelas no residenciales («b», «e» y «f»).

A. El régimen de usos aplicable en cada caso atenderá a las determinaciones al efecto establecidas:

— En el Capítulo II.4 (Régimen General de Calificación Pormenorizada del Suelo) de las presentes Normas Generales, y específicamente lo previsto en los artículos 31.C, 32.C, 39.C y 40.C, relativos a las parcelas de tipo «b», «e» y «f».

— En las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

— En el planeamiento pormenorizado que se promueva en desarrollo de las citadas Normas Particulares.

— En las Ordenanzas Municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Generales.

B. La autorización de implantar el uso de vivienda, en parcelas de tipo «b», en calidad de uso auxiliar vinculado funcional y registralmente a una actividad industrial (de 4.º y 5.ª categoría), o terciaria concretas, queda condicionada a que la citada actividad disponga de una superficie construida no menor de 5.000 m²(t) y a la previa justificación de la necesidad de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

Artículo 62. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de los edificios no residenciales (parcelas «b», «e» y «f»).

1. Condiciones de uso de los locales emplazados en plantas bajo rasante.

Salvo determinación expresa en sentido contrario establecida por la correspondiente Norma Particular, por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle, o por las Ordenanzas

osagarriak (ekoizpen-erabilerak kanpo) bakarrik kokatu ahal izango dira bizitegi-erabilera ez duten partzelen sestrapeko guneetan; gainera, horiek ez dira pertsonak denbora luzez egotera edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik egongo.

2. Sestraren gainetik dauden solairuetako lokalak erabiltzeko baldintzak.

Kasu bakoitzaren araberakoak izango dira, eta Hirigintza Arau Orokor hauek erabakitako erregimen orokorrean eta erabileren erregimen xehakatuan daude zehaztuta.

3. Sestraren gainetik dauden eremu pribatu ez-eraikigarrien baldintzak.

Ibilgailuak maniobratu eta aparkatzeko, edo barne-bideak, aire libreko biltegiak, instalazio-elementuak edo lorategiguneak ezartzeko erabiliko dira.

63. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan («b», «e» eta «f») sartu eta aparkatzeko baldintzak.

1. Sarbidea.

Hiri-bideetatik bizitegi-erabilera ez duten partzeletara sartzeko ibilgailu motordunentzako bideak dagokion antolamendu xehakatuan, hirigintzari buruzko udal Ordenantzetan nahiz trafikoaren arloan sustatutako planetan ezarritako mugen arabera gaituko dira.

2. Zamalanetarako guneak.

Industria-eraikinek, eta hala badagokio, hirugarren sektoreko, ekipamenduetarako edo zerbitzu-azpiegituretarako eraikinek salgaien zamalanetarako gune bat gaitu beharko dute eraikinaren barnealdean edo horiek dauden partzelaren sestra gaineko gune ez-eraikietan.

Zamalanetarako gunera biltegi, industria edo dagokion jarduketarako xedaturiko lokal guztietatik joan ahal izango da; gutxienez kamioi batentzat lekua izango du, eta ibilgailuak erraz sartu eta irteteko moduko sarbide bat izango du.

Dagokion jarduketarako xedaturiko azalera 1.000 m²tik gorakoa bada, zamalanetarako guneak, izaera orokorrez, bi kamioientzako lekua izango du gutxienez, kasu zehatzetan behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, estandar txikiagoa edo, hala badagokio, handiagoa ezartzea bidezkoa den kasuetan izan ezik.

Jarduketa goiko solairu batean garatzen bada eta bertara iristeko arrapala egokirik ez badago, eraikinak xede bererako xedatutako gune bat izan beharko du behe-solairuan edo partzelaren sestra gaineko gune ez-eraikian; gainera, zamalanetarako atondo bat ezarri beharko da maila berean, horrela, goiko eta beheko solairuak karta-jasogailu baten bidez elkartzeko.

3. Aparkaleku-zuzkidura ibilgailu motordunentzat.

A. Izaera orokorrez, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan Orokor honetan eta hura garatzeko sustatutako planeamenduan eta Ordenantzetan ezarritakoa bete beharko da.

B. Izaera orokorrez, eta indarrean dagoen legerian, Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan eta hura garatzeko sustatutako Ordenantzetan ezarritako zuzkidura nagusiei kalterik egin gabe, ezarritako antolamendu-baldintzek baimentzen dutenean eta hura gauzatzea fisiko eta funtzionalki bideragarria denean, aparkaleku-zuzkidura aurreikusiko da ibilgailu motordunentzat, bizitegi-erabilera ez duten partzeletan egingo diren eraikin berrietan eta lehendik dauden eraikinetan jarduketa mota hau ezartzen

Municipales, los espacios bajo rasante de las parcelas no residenciales se destinarán exclusivamente a usos (excluidos los de producción) auxiliares del uso principal asignado a la respectiva parcela, que no impliquen la estancia prolongada de personas, ni la atención al público.

2. Condiciones de uso de los locales emplazados en plantas sobre rasante.

Son las correspondientes a cada caso, y que quedan establecidas en el régimen general y en el régimen pormenorizado de usos, adoptados por estas Normas Urbanísticas Generales.

3. Condiciones de las áreas privadas no edificables sobre rasante.

Estos espacios libres se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones, o zonas ajardinadas.

Artículo 63. Condiciones de acceso y de aparcamiento en las parcelas de uso no residencial («b», «e» y «f»).

1. Acceso.

Los accesos de vehículos motorizados a las parcelas de uso no residencial desde las vías urbanas quedarán sujetos a las restricciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales, bien en los correspondientes planes promovidos en materia de tráfico.

2. Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, y en su caso las de usos terciarios, equipamentales, o de infraestructuras de servicio, que así lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria, o a la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la correcta entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m², la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será, con carácter general, de dos plazas de camión, salvo que razones debidamente justificadas en supuestos concretos den pie a la fijación de un estándar inferior o, en su caso, superior.

En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no se disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja, o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado mediante montacargas con la citada zona de planta baja.

3. Dotación de aparcamiento para vehículos motorizados.

A - Con carácter general, se estará a lo establecido tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en este Plan General, y en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo.

B. Con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de dotaciones superiores establecidas bien en la legislación vigente, bien en las Normas Particulares de este Planeamiento General, bien en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, siempre que las condiciones de ordenación establecidas lo permitan, y que su materialización sea física y funcionalmente viable, en las nuevas construcciones que se realicen en parcelas de uso no residencial, y en los casos de nueva implantación de este tipo de actividades en

denean; aparkalekua partzelaren edo eraikin pribatuaren barnean kokatuko da eta plaza bat izango du 100 m²(t) bakoitzeko.

Aparkaleku-zuzkidura handiagoa izango da erabilera hauen kasuan:

a) Automobilak konpontzeko tailerretan –konponketa azkarreko tailerretan izan ezik–, tailerrean aldi berean konpondu daitekeen ibilgailu kopurua baimenduko da.

a) Merkataritza-erabilerak:

— Kontsumorako produktuen xehekako salmenta:

* 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plaza/100 m²(t).

* 5. kategoria: 6,0 plaza/100 m²(t).

— Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2. kategoriatik 5. kategoriara): Kasu bakoitzean, Udalak ezarriko du beharrezko zuzkidura. Horretarako, kontsumorako produktuak saltzeko eskatutako zuzkidura hartuko da gehieneko erreferentzia gisa.

— Automobilen salmenta: 1,5 plaza/100 m²(t).

c) Ostalaritza- eta jolas-erabilerak: 3,0 plaza/100 m²(t).

d) Hotel-erabilerak, okupatutako sabai-azalera 2.000 m²(t) baino handiagoa denean: 1,0 plaza/2 logela.

e) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk, okupatutako sabai-azalera 2.000 m²(t) baino handiagoa denean: 2,0 plaza/100 m²(t).

4. Salbuespenak.

Eremu batzuetan edo eremu horietako zati jakin batzuetan, dagozkion Arau Bereziek, planeamendu xehakatuak edo hirigintzari buruzko udal Ordenantzek, mugikortasun-irizpide iraunkorrak eta/edo trafikoa eta hiri-garraioa antolatzeko xedeak direla eta, ibilgailu motordunak aparkatzeko eskakizun horiek oso-osorik nahiz zati batean ez betetzea baimendu dezakete; horrez gain, garajeak ezartzea debekatu ahal izango dute edo, hala badagokio eta beharrezkoa izanez gero, zuzkidura areagotzea ere aurreikusi dezakete.

5. Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

Hirigintza-garapen berrietan, hiria berritzeko lanetan nahiz lehendik dauden eraikinak oso-osorik ordezkatu eta birgaitzeko lanetan, bizitegi-erabilerarik ez duten partzelen edo eraikinen barnean bizikletak aparkatzeko guneak aurreikusi beharko dira; jarduketa ekonomikoetara edo ekipamenduetarako xedaturiko eraikinetan, 2 bizikleta-plaza kokatu beharko dira, gutxienez, 100 m²(t) bakoitzeko.

Bizikleta-plaza horiek bizitegi-erabilera ez duten eraikinen behe-solairuan edo sestrapeko solairuetan kokatu ahal izango dira; hala badagokio, eraikinen kanpoaldean ere ezarri ahal izango dira jabetzan horiei atxikitako lursail librea badute.

Izaera orokorrez, eta behar bezala justifikatu ondoren, Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzek aipatutako aurreikuspenak berregokitu eta osatu ahal izango dituzte gora zein behera, beharrezkotzat jotzen diren neurrian.

edificaciones existentes, se preverá una dotación de aparcamiento para vehículos motorizados, a ubicar en el interior de la parcela, o de la edificación privada, a razón de 1 plaza/100 m²(t).

Esta dotación será superior en los siguientes casos de usos:

a) En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea.

a) Usos comerciales:

— Venta al detalle de productos de consumo:

* 3.ª y 4.ª categorías: 4,0 plz/100 m²(t).

* 5.ª categoría: 6,0 plz/100 m²(t).

— Venta al detalle de otros productos (2.ªa 5.ª categorías): El Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

— Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t).

c) Usos de hostelería y recreativos: 3,0 plz/100 m²(t).

d) Usos hoteleros, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 2.000 m²(t): 1,0 plz/2 habitaciones.

e) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 2.000 m²(t): 2,0 plz/100 m²(t).

4. Excepciones.

En determinados ámbitos o partes de los mismos, las correspondientes Normas Particulares, el planeamiento pormenorizado, o las Ordenanzas urbanísticas municipales, en atención a criterios de movilidad sostenible y/ó a objetivos de ordenación del tráfico y del transporte urbano, podrán eximir, total o parcialmente, del cumplimiento de estas exigencias de aparcamiento de vehículos motorizados, o establecer la prohibición de la implantación de garajes, o en su caso, si fuera necesario, prever el incremento de dicha dotación.

5. Dotación de aparcamiento para bicicletas.

Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se deberá prever en el interior de las correspondientes edificaciones, o de las parcelas no residenciales, espacios para el aparcamiento de bicicletas con una dotación no inferior a 2 plazas por cada 100 m²(t) en edificaciones destinadas a actividades económicas:, o a equipamientos.

Las citadas plazas podrán ubicarse, en planta baja o en plantas bajo rasante de las edificaciones no residenciales, o en su caso, en el exterior de las mismas, siempre que éstas cuenten con terreno libre vinculado en propiedad.

Con carácter general, previa la debida justificación, las Ordenanzas municipales previstas por el artículo 5 de estas Normas Generales, podrán reajustar y complementar, tanto al alza como a la baja, las previsiones anteriores en los términos que estimen oportunos.

LAUGARREN TITULUA (IV)

LURZORU EZ-HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA

IV.1 KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

64. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarria erabiltzeko erregimen orokorra.

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru ez-hiritargarrian erabilerak kokatzeko, indarrean dagoen legerian, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, Planeamendu Orokor honetan eta hura garatzeko sustatuko den planeamenduan ezarritako xedapenak bete beharko dira.

Erabilera orokorreko guneak erabiltzeko erregimen orokorrean aurreikusitakoa bete beharko da zehatz-mehatz, hau da, Hirigintza Arau Orokor hauetako 21. artikulutik 24. artikulura bitartean xedatzen dena, lurzorua erregimen horretan kalifikatu baita ez-hiritargarri gisa.

2. Erabilera-debekuak eta salbuespenak.

A. Izaera orokorrez, lurzoru ez-hiritargarrietan debekatuta egongo dira hiri-izaera duten erabilerak, eta zehatz-mehatz, industria-erabilerak; nolanahi ere, nekazaritza-industriak ez dira debekatuta egongo horien ekoizpena kokaleku duten lursailen erabilerarekin lotuta badago, kokaleku izango duten erabilera orokorreko gunearen erregimenean berariaz arautzen badira eta gai horretan eskumena duen sektoreko erakundearen oniritzia lortzen badute. Industria horiek Arau Orokor hauetan ezarritako baldintzak eta mugak bete beharko dituzte.

Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektiborako xedaturiko eraikuntza berriak; halakotzat hartzen dira bi etxebizitza-unitate baino gehiago eduki ditzaketen eraikinak. Halere, finkatu egingo dira Planeamendu hau onartu aurretik eraiki diren eta etxebizitza kopuru handiagoa duten eraikinak, betiere beharrezko lege-baimen guztien arabera eraiki baziren. Planeamendu honetako irizpideen eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako xedapenen bidez lurzoru ez-hiritargarrietan baimendutako etxebizitza-erabilerarako xedaturiko eraikuntza berriek nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati loturik egon beharko dute, edo hala badagokio, haren kokapena justifikatuko duten beste erabilera baimenduren bati lotuta egongo dira. Debekatuta dago etxebizitza autonomorako xedaturiko eraikin berriak eraikitzea horiek landa-ingurunea erabili edo ustiatzeari atxikita ez badaude.

B. Baserriekin lotu ohi diren ostalaritza-erabilerak (sagardotegiak, askaldegiak eta abar) eta ostalaritza-erabilerak (landa-turismoa) baimentzen dira. Nolanahi ere, berezko landa-erabileren osagarri izango dira, bertan dauden nekazaritza-ustiapenekin lotuta egongo dira eta eraikin finkatuetan kokatuko dira; horrez gain, Arau Orokor hauetan araututako baldintzak bete beharko dituzte. Era berean, dagokien sektoreko araudia (landa-turismoen kasuan: Maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretua eta haren garapenak) eta udal ordenantzak (ostalaritza- eta jolas-jarduketak) bete beharko dituzte.

TITULO CUARTO (IV)

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO IV.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 64. Régimen general de uso del suelo no urbanizable.

1. Criterios Generales.

La implantación de usos en el suelo no urbanizable dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en el presente Planeamiento General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

Específicamente se atendrá a lo previsto en el régimen general de uso de las distintas zonas de uso global en las que ha quedado calificado el suelo no urbanizable, y que queda contenido en los artículos n.º 21 a 24 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

2. Prohibiciones de uso y excepciones.

A. Con carácter general, en el suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano, y más concretamente los usos industriales, con excepción de aquellas industrias agrarias cuya producción guarde relación con el uso de los terrenos sobre los que se asienten, que haya quedado explícitamente reguladas por el correspondiente régimen de la zona de uso global en las que se pretenda implantar, y que obtengan el visto bueno del Organismo sectorial competente en la materia. Esas industrias deberán sujetarse en cualquier caso a las condiciones y limitaciones establecidas en las presentes Normas Generales.

Asimismo quedan prohibidas las nuevas edificaciones destinadas a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda. No obstante, se consolidan las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Planeamiento, que cuenten con un número de viviendas superior, y que en su momento fueron ejecutadas con las debidas y necesarias autorizaciones legales. Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda permitidas en el suelo no urbanizable, de acuerdo con los criterios planteados en este Planeamiento y por las determinaciones de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo (art.31), deberán estar ligadas a una explotación agropecuaria o, en su caso, a otros usos autorizados que justifiquen su implantación. Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos edificios con destino a vivienda autónoma, no vinculada al uso o explotación del medio rural.

B. Se autorizan los usos de hostelería tradicionalmente ligados a los caseríos, tales como sidrerías, merenderos, etc. así como los de hospedaje (turismo rural), en calidad de usos complementarios de los usos rurales característicos, ligados en todo caso a las explotaciones agrarias existentes, y ubicados en edificaciones consolidadas, y en todo caso sometidos a las condiciones reguladas por estas Normas Generales. Dichas actividades quedarán así mismo sometidas al cumplimiento de la correspondiente normativa sectorial (para agroturismos: Decreto 128/1996 de 28 de mayo y posteriores desarrollos del mismo) y de las ordenanzas municipales (actividades recreativas y de hostelería).

65. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko erregimen orokorra.

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko, indarrean dagoen legerian, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, Planeamendu Orokor honetan eta hura garatzeko sustatuko den planeamenduan ezarritako xedapenak beteko dira.

Erabilera orokorreko guneak erabiltzeko erregimen orokorrean aurreikusitakoa bete beharko da zehatz-mehatz, hau da, Hirigintza Arau Orokor hauetako 18. artikuluan eta 21. artikulutik 24. artikulura bitartean xedatzen dena, lurzorua erregimen horretan kalifikatu baita ez-hiritargarri gisa.

2. Eraikuntza-erregimenean aplikatu beharreko irizpideak eta terminoak.

Eraikuntza-terminoen esanahiari (eraikina –sestraren gainetik nahiz azpitik–, sotoa, erdisotoa, behe-solairua, goi-solairuak eta abar), eraikinaren solairu kopuruari, altuera neurtzeari eta abarrei dagokienez, Arau Orokor hauetako 48. artikulutik 51. artikulura bitartean ezarritako gai horiei buruzko irizpide orokor arautzaileak hartuko dira kontuan, landa-inguruneko eraikinen izaerarekin eta horiek arautzen dituen araudiarekin bat datozen neurrian.

3. Eraikin mugikorrak edo aurrefabrikatuak ezartzea.

Egurrez edo beste edozein materialez egindako eraikin aurrefabrikatu finko nahiz mugikorrak, karabanak, «mobilhome» delakoak edo logela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa –etengabe nahiz tarteka– erabili daitezkeen elementu guztiak etxebizitza-erabilerarako xedaturiko eraikin berritzat joko dira, eta horrenbestez, eraikin horiek bete beharreko baldintza guztiak bete beharko dituzte.

4. Landa-ingurunera egokitzea.

Izaera orokorrez, Laugarren Titulu honetako IV.2 Kapituluan aurreikusitakoaren arabera kasu bakoitzean eskatzen diren baldintzak kontuan hartu gabe, lurzoru ez-hiritargarrian egingo diren eraikuntzek 66. artikuluan zehaztutako eraikuntza-baldintza orokorrak bete beharko dituzte –eraikin horiek landa-ingurunearen ezaugarrietara egokitzen direla bermatzea da haren xedea–.

66. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Kokalekuari buruzko baldintzak.

Lursailen ezaugarri fisikoen integrazio-baldintzak hobetzeko, paisaiari edo ingurumenari eragindako kalteak murrizteko edo bestelako hirigintza-ondorio kaltegarriak murrizteko, lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako eraikinak kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu Udalak. Baldintza horiek Arau Orokor hauetan ezarritakoak osatu edo berregokituko dituzte.

Proiektatutako eraikin berrietan ez ezik, dagoeneko eraikita dauden eraikin eta instalazioak ordezkatu, handitu eta abarretarako proposamenetan ere izan dezakete eragina baldintza horiek.

2. Eraikinen lerrokadurari buruzko baldintzak.

Eraikinek 10 metroko tartea gorde beharko dute, gutxienez, kokatuta dauden partzelaren mugekiko. Dena den, gehiago urrunduko dira Sektoreko Araudi aplikagarrian (Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Araua, EAEko ibaien eta erreken

Artículo 65. Régimen general de edificación del suelo no urbanizable.

1. Criterios Generales.

La implantación de edificaciones en el suelo no urbanizable dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en el presente Planeamiento General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

Específicamente se atendrá a lo previsto en el régimen general de edificación de las distintas zonas de uso global en las que ha quedado calificado el suelo no urbanizable, y que queda contenido en los artículos n.º 18 y 21 a 24 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

2. Términos y criterios aplicables al régimen de edificación.

En lo referente al significado de los distintos términos edificatorios (edificabilidad sobre y bajo rasante; sótano, semisótano, planta baja; plantas altas, etc.), a la determinación del número de plantas de la edificación, a la medición de su altura, etc. serán de aplicación, en la medida en que resulten compatibles con la naturaleza de las construcciones del medio rural, y con la normativa que las regula, los criterios generales reguladores de dichas cuestiones establecidos en los artículos 48 a 51 de las presentes Normas Generales.

3. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación de construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales, fijas o móviles, caravanas, «movilhomes» o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

4. Adaptación al medio rural.

Con carácter general, las edificaciones y construcciones que se implanten en suelo no urbanizable, con independencia de los requisitos que específicamente les sean exigidos en cada caso en función de lo previsto en el Capítulo IV.2 del presente Titulo Cuarto, darán cumplimiento a las condiciones generales de edificación establecidas en el siguiente artículo N.º 66, cuyo fin es garantizar la adaptación de dichas construcciones a las características del medio rural.

Artículo 66. Condiciones generales de edificación.

1. Condiciones de emplazamiento.

Con el fin de mejorar las condiciones de integración a las características físicas de los terrenos y/ó de minimizar impactos paisajísticos, o medioambientales, u otros efectos urbanísticos negativos, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones que autorice en el suelo no urbanizable, que complementen, o reajusten las adoptadas por las presentes Normas Generales.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

2. Condiciones de alineación de los edificios.

Las edificaciones respetarán una distancia no menor de 10 m a los linderos de la parcela en la que queden emplazadas, sin perjuicio del cumplimiento de retiros mayores que al efecto queden establecidos por la Normativa Sectorial aplicable

ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean, EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planean eta abarretan) hala ezartzen denean, eta Laugarren Titulu honetako IV.2 Kapituluan aurreikusitako xedapen zehatzak bete beharko dira.

3. Eraikinen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

A. Eraikinak bat etorriko dira, bolumetriari, konfigurazio arkitektonikoari, materialei eta abarrei dagokienez, herriaren landa-ingurunean lehendik dauden eraikin tradizionalen tipologia eta ezaugarriekin. Horrez gain, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «28.4.c» artikuluan zein hura garatzeko sustatuko diren xedapenetan ezarritako irizpideak hartu beharko dira kontuan.

B. Eraikinen estalkia inklinatua izango da eta isurialdeek %40ko malda izango dute gehienez ere. Estalkiaren profilaren gainean tximiniak eta beste instalazio batzuk bakarrik baimenduko dira. Txapitulak ere baimenduko dira, baina horien aurrealdea ez da 2,00 m baino handiagoa izango eta horien artean 3,00 metroko tartea egongo da gutxienez.

C. Eraikuntza-profila bi (2) solairukoa izango da gehienez ere sestraren gainetik, eta solairu batekoa (1) sestraren azpitik.

Sestrapeko solairuaren okupazioak ez ditu eraikinak sestraren gainetik dituen lerrokadurak gaindituko.

D. Eraikinaren altuera 7 metrokoa izango da, gehienez ere, fatxada bakoitzaren erdiko puntuan. Eraikinaren altuera ez da inoiz 9 m baino handiagoa izango eraikinaren eta lursail mugakidearen arteko elkargunearen punturik baxuenaren gainetik.

E. Etxebizitza osagarrietara edo zerbitzu-azpiegituretarako xedaturiko eraikinetan izan ezik, 3. epigrafe honetako C eta D baldintzak ez dira aplikagarriak izango, ezinbesteko egokitzapen funtzionalak direla eta, muga horiek gainditu behar dituzten landa-erabilerarako xedaturiko eraikin eta instalazioetan.

Nolanahi ere, eraikin eta instalazio horiek honako parametro orokor hauek bete behar dituzte:

— Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m.

— Eraikineko solairuek izan dezaketen gehieneko okupazioa: 500,00 m².

Nolanahi ere, Foru Aldundiko Nekazaritza Departamenduak ezartzen dituen irizpideak bete beharko dira.

— Sestraren gainetik eraiki daitekeen gehieneko sabai-azalera, eraikuntza bakoitzeko: 1.000,00 m²(t).

4. Eraikinen bizigarritasunari buruzko baldintzak.

Hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarrietan kokatu beharreko etxebizitza-erabilera, jarduketa ekonomiko, ekipamendu-erabilera eta abarretarako aurreikusten diren udal ordenantzetako bizigarritasun-baldintzak aplikatuko dira lurzoru ez-hiritargarrian ere.

5. Hiritartzeari eta ingurunearen tratamenduari buruzko baldintzak.

A. Eraikuntza berriak baimentzen diren partzeletan –nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuetara eta zerbitzuen ekipamendu nahiz egituretarako xedaturik daudenean izan ezik, eskaera hau beharrezkoa ez den kasuetan– eta lehendik dauden eraikinetan birmoldaketa- eta/edo berrerabilpen-lanak baimentzen direnean, partzelek ibilgailuentzako irispidea, ur-hornidura, ur fekalak edo hondakin-urak ebakuatu eta garbitzeko sistema, eta elektrizitate-hornidura izango dute nahitaez.

(Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de los márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV, etc), o de las determinaciones específicas que al efecto, en cada caso, hayan quedado previstas en el Capítulo IV.2 del presente Titulo Cuarto.

3. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

A. La edificaciones, en cuanto a su volumetría, configuración arquitectónica, materiales, etc se ajustarán a las tipologías y características de las construcciones tradicionales existentes en la zona rural del municipio y se adecuarán a los criterios establecidos al efecto tanto en el artículo «28.4.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo.

B. La cubierta de las edificaciones será inclinada, y sus faldones tendrán una pendiente no superior al 40%. Sobre el perfil de la cubierta solo se autoriza la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 2,00 m., separadas entre sí al menos 3,00 m.

C. El perfil edificatorio máximo será de dos (2) plantas sobre rasante y de una (1) planta bajo rasante.

La ocupación de la planta bajo rasante no podrá desbordar las alineaciones que la edificación adopte sobre rasante.

D. La altura de edificación máxima, será de 7 m. en el punto medio de cada fachada. En ningún caso la altura será superior a 9 m sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la edificación con el terreno colindante.

E. Salvo en las edificaciones destinadas al uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, las condiciones C y D de este epígrafe 3 no serán de aplicación en las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros generales:

— Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.

— Ocupación en planta máxima por edificio: 500,00 m².

Se estará en todo caso a lo que resulte de los criterios que, en su caso, establezca al respecto el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.

— Superficie de techo edificable sobre rasante máxima por edificio: 1.000,00 m²(t).

4. Condiciones de habitabilidad de las edificaciones.

En el suelo no urbanizable serán de aplicación las condiciones de habitabilidad que las ordenanzas municipales prevean para los usos de vivienda, actividades económicas, usos de equipamentales, etc. a ubicar en suelo urbano y urbanizable.

5. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

A. Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones (con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria) como la remodelación y/o reutilización de las preexistentes, deberán obligadamente disponer de acceso rodado, de abastecimiento de agua, de sistema de evacuación y depuración de aguas fecales, o residuales y de suministro de electricidad.

Dena den, zerbitzu horien ezarpena edo hobekuntza baimena eskatu duenak exekutatu eta finantzatu beharko du. Halaber, zerbitzu horiek eskaera-egileak ordaindu eta exekutatu beharko ditu gauzatu nahi diren eta lehendik dauden sareek –bide-sarea eta zerbitzuena– dagokien funtzioa eskaintzeko beharrezko trazaketa, edukiera edo kontserbazio-baldintzak betetzen ez dituztenean.

B. Finka-itxituren eraikuntza, geometria eta abarren ezaugarriek udal ordenantzetan zehaztutakoa bete beharko dute, eta hala badagokio, indarrean dagoen Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauan finkatzen dena. Izaera orokorrez, finkaren lerrokaduraren eta auzoko bide publikoen artean metro bateko tartea gordeko da gutxienez, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik, zolatutako gunetik, edo hala badagokio, arekatik; nolanahi ere, aurrez aurreko itxituren artean 6 metroko tartea mantenduko da gutxienez.

C. Udalak neurri zuzentzaileak hartzea erabaki ahal izango du eraikuntzek, jarduketek edo gauzatutako obrek paisaiari eragindako kalteak zuzentzeko, esate baterako, landaketak egitea, landare-pantailak ezartzea, ezpondak birsortzea eta abar.

6. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko baldintza orokorren garapena.

Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatzen diren udal Ordenantzek egokitzat jotzen diren neurriak ezarri ahal izango dituzte artikulu honetako zehaztapenak garatzeko.

67. artikulua. Herrigunea sortzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Ez da bizitegi-eraikin berririk baimenduko, bertan –eraikitzen bada–, 75 metroko erradioko zirkulu batean bizitegi-erabilerako lau eraikin edo gehiago sor badaitezke, proiektatutako eraikinaren kokapenetik nahiz haren inguruan lehendik eraikita dagoen edozein bizitegi-eraikinetik trazatuta.

68. artikulua. Landa-ondare eraikia babesteko baldintza orokorrak.

1. Elementu degradatzaileak ezabatzea.

Eraikinen erabilera dena dela, lehendik dagoen eraikin bat birgaitu, haren erabilera aldatu edo eraikin berriak eraikitzeko, eraikin horiei atxikitako lursailetan dauden txabola, teilape eta gainerako elementu guztiak ezabatu eta eraitsi beharko dira aldez aurretik, horiek modu ezegonkorrean eraikita egon ala ez; izan ere, elementu horiek kendu egingo dira horiek ez badute lehendik dagoen eraikinaren balio tipologikoa edo arkitektonikoa babesten eta berritzen, edo hala badagokio, landa-ingurunea ez badute natura-, ingurumen- eta paisaia-baldintza egokietan babesten eta berritzen.

2. Lehentasunez, lehendik dauden eraikinak erabiltzea.

Lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako erabilerak eta jarduketak, lehentasunez, lehendik dauden eraikin finkatuetan kokatuko dira horiek horretarako egokiak badira.

Erabilera eta jarduketa horiek kokatzeko eraikin egokirik ez dagoenean bakarrik baimenduko da erabilera eta jarduketa horietarako xedaturiko eraikin berriak eraikitzea.

Horretarako, lurzoru ez-hiritargarrian kokatuta dauden eraikinak hartuko dira lehendik dauden eraikin gisa, betiere bere garaian dagokion udal baimena lortu ondoren eraiki baziren eta/edo geroago legeztatu badira, eta Planeamendu Orokor honek finkatu baditu.

La implantación, o mejora de estos servicios deberá en todo caso ser ejecutada y financiada por el solicitante de la correspondiente licencia. Esta obligación recaerá igualmente sobre dicho solicitante, cuando las redes generales preexistentes –viaria y de servicios– a las que se pretendiera acometer no dispusieran del trazado, de la capacidad, o de las condiciones de conservación suficientes para tal función.

B. Las características constructivas, geométricas, etc de los cierres de finca se atendrán a lo que al efecto se disponga por las ordenanzas municipales, y en su caso, en la vigente Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. Con carácter general, su alineación respecto de los caminos vecinales públicos, guardará una distancia no menor a 1 m de la arista exterior de la explanación, de la zona pavimentada, ó, de existir, de la cuneta, asegurando en todo caso que la sección mínima entre cierres enfrentados no sea menor a 6 m.

C. El Ayuntamiento podrá requerir la adopción de medidas correctoras de impactos paisajísticos generados por la implantación de edificaciones, o actividades, o por la ejecución de obras, tales como plantaciones, pantallas vegetales, regeneración de taludes, etc.

6. Desarrollo de las condiciones generales de edificación en suelo no urbanizable.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo n.º 5 de este documento de Normas Generales, establecerán las medidas que se estimen adecuadas como desarrollo de las determinaciones del presente artículo.

Artículo 67. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

No se autoriza la construcción de una nueva edificación residencial cuando la misma, de ejecutarse, dé lugar a la presencia de, al menos, cuatro edificaciones con uso residencial en un círculo de 75 metros de radio, trazado bien desde el emplazamiento de la edificación proyectada, bien desde cualquiera de las edificaciones residenciales preexistentes en su entorno.

Artículo 68. Condiciones generales de protección del patrimonio construido rural.

1. Eliminación de elementos degradantes.

Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración de los valores tipológicos, o arquitectónicos de la edificación existente, o en su caso, del medio rural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

2. Utilización preferente de las edificaciones preexistentes.

Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que las mismas sean adecuadas para su implantación.

La construcción de nuevas edificaciones destinadas a esos usos y actividades se condiciona a la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

A esos efectos, se considerarán preexistentes las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, construidas en su día previa obtención de la correspondiente licencia municipal y/o legalizadas con posterioridad, y consolidadas por este Planeamiento General.

3. Eraikin kopurua mugatzea.

Nekazaritza-ustiapen edo landa-finka berari atxikitako eta lehendik dagoen nahiz eraikiko den eraikin kopurua ahalik eta gehien murriztuko da.

Horretarako, baimendutako erabilerak eta jarduketak eraikin berean kokatuko dira horiek bateragarriak direnean.

Salbuetsitako eraikinak edo instalazioak eraiki eta/edo gaitzeko, behar bezala frogatu beharko da arloan indarrean dauden lege-xedapenak (osasun-izaera dutenak eta abar) eta hirigintza-planeamenduko aurreikuspenak (eraikin eta instalazioen gehieneko tamaina arautzen dutenak eta abar) behar bezala betetzen direla.

69. artikulua. Natura-ingurunea babesteko baldintza orokorrak.

1. Babestutako gune eta elementu naturalak.

A. Babestutako gune eta elementu natural gisa hartzen dira Planeamendu Orokor honetan halakotzat jotzen direnak (gainjarritako baldintzak «GB.3»), landarediari, faunari eta abarrei buruzkoak.

Gune eta elementu horiei aplikatu beharreko erregimena Arau Orokor hauetako V. Tituluan («Hirigintza Antolamenduarekiko Baldintza Gainjarriak») ezarritakoa izango da.

B. Izaera orokorrez, debekatuta daude landaredia edo zuhaizti babestuak suntsituko dituzten esku-hartzeak eta mozketak, horiek baso-baliabideen zentzuzko ustiapenaren ikuspuntutik justifikatu daitezkeenean izan ezik, edo lurraldearen egitura orokor eta organikorako eraikinak edo instalazioak egiteko behar-beharrezkoak direnean salbu. Nolanahi ere, beharrezko baimen guztiak bete beharko dira.

Halaber, debekatuta dago ibilgu publikoetako ertz eta bazterretan dauden zuhaiztiak eta zuhaixkak moztea. Hala ere, horiek garbitzeko eta horien egoera hobetzeko esku-hartzeak gauzatu ahal izango dira dagokion baimena lortu ondoren.

C. Izaera orokorrez, eraikinak edo jarduketak kokatzeko, edo mota guztietako lanak gauzatzeko, beharrezko neurriak hartu beharko dira ingurunean egon daitezkeen babestutako fauna-espezieak babesteko.

Testuinguru horretan, espezie horiek babesteko sustatutako kudeaketa-planetan aurreikusitako neurriak bete beharko dira.

D. Izaera orokorrez, ibai-ibilguak babesteko arlo horrekin lotuta indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da, besteak beste, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek eta 1998ko abenduaren 22ko ebazpen bidez behin betiko onartutako EAEko (isurialde kantauriarra) ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak onartutako zehaztapenak; hala badagokio, Aiako Harriko eta Urumeako Babes Bereziko Eremuetako (BBE) Kudeaketa Planak ere hartuko dira kontuan.

E. Lurzoru ez-hiritargarriko errepide eta bideetatik paisaia ikusi beharko da; hain zuzen ere, eraikitzeko edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira horren arabera.

2. Pistak eta bideak irekitzea.

Debekatuta dago lurzoru ez-hiritargarrian pistak eta bideak irekitzea horiek landa-ingurunearen ustiapenarekin lotuta ez daudenean edo baimendutako obra bati ez dagozkionean. Dena den, pistak eta bideak irekitzeko udal baimena lortu beharko da aldez aurretik.

3. Limitación del número de edificaciones.

Se reducirá al máximo posible el número de edificaciones existentes y/o a construir vinculadas a una misma explotación agraria o finca rústica.

Con ese fin, siempre que sean compatibles entre sí, los usos y actividades autorizados se implantarán en una misma edificación.

La construcción y/o habilitación de edificaciones o instalaciones exentas, entre otras razones, deberá quedar justificada en la necesidad del cumplimiento, bien de las disposiciones legales vigentes en la materia (de carácter sanitario, etc.), bien de las propias previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico (reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, etc.).

Artículo 69. Condiciones generales de protección del medio natural.

1. Espacios y elementos naturales protegidos.

A. Se consideran espacios y elementos naturales protegidos aquellos identificados como tales en este Planeamiento General (condicionantes superpuestos «CS.3»), relativos a la vegetación, a la fauna, etc.

El régimen aplicable a dichos espacios y elementos es el que queda establecido en el Título V («Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística») de las presentes Normas Generales.

B. Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de la vegetación, o del arbolado protegido, salvo las que pudieran justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal, o por resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias.

Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en los márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora que, de igual modo, deberán ser objeto de autorización.

C. Con carácter general, las actuaciones tanto de implantación de edificaciones, o de actividades, como de ejecución de todo tipo de obras, contemplarán la adopción de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación de las especies de fauna protegida que puedan existir en el entorno afectado.

En ese contexto, deberán ser tenidas en cuenta las medidas que al efecto queden previstas en los correspondientes planes de gestión, promovidos para la preservación de las citadas especies.

D. Con carácter general, a los efectos de la protección de los cauces fluviales se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, entre ellas, las determinaciones adoptadas por las Directrices de Ordenación del Territorio y por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1998, así como, en su caso, por los Planes de Gestión de las Zonas de Especial Conservación (ZEC) de Aiako Arria y Urumea.

E. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de plantación de arbolado.

2. Apertura de pistas y caminos.

Se prohíbe la apertura de pistas y caminos en suelo no urbanizable, cuando los mismos no respondan a razones asociadas a la explotación del medio rural, o no formen parte de una obra autorizada. La ejecución de esta actuación requiere, en todo caso, la previa concesión de licencia municipal.

3. Betelanak eta lur-egokitzeak.

A. Betelan eta lur-egokitze gisa hartuko dira arlo horretan indarrean dagoen legerian halakotzat definitzen direnak (-otsailaren 24ko 49/2009 Dekretua, hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duena [III. Titulua], eta hura garatzeko sustatutako beste xedapen batzuk).

B. Oro har, eta idatz-zati honetako F epigrafean ezarritakoari kalterik egin gabe, lurzoru ez-hiritargarrian aipatutako jarduketak baimenduko dira, honako baldintza hauek betetzen badira:

— Honako hau izango da jarduketaren helburua: Lursailaren nekazaritza eta abeltzaintzarako edo basogintzarako erabileraaukerak hobetzea –erabilera horiek mota horretako ustiapenei atxikita badaude eta arlo horretako Administrazio eskudunak (Foru Aldundiak) hala aitortzen badu–; edo lursail horien sestrak Planeamendu Orokor honetan, hura garatzeko sustatutako planeamenduan, edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuetan egindako aurreikuspenetara egokitzea.

— Honako material hauek bakarrik erabili ahal izango dira: Hondeaketa, lur-erauzketa, lur-mugimendu eta abarretatik ateratako lurra edo harriak, eta agregakin naturalak.

— Behar bezala frogatu beharko da:

* Jarduketa behar-beharrezkoa dela.

* Jarduketa-eremuaren kokalekua hirigintzaren eta ingurumenaren (urari eta bioaniztasunari dagokionez) aldetik egokia dela.

* Jarduketa Planeamendu Orokor honetan ezarritako hirigintza-erregimenarekin eta kokalekuan aplikatu beharreko antolamenduarekiko baldintza gainjarriekin bat datorrela.

* Betelanak egiteko proiektu teknikoetan gutxieneko eduki gisa azaltzen diren beste alderdi batzuk (hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzeari buruzko otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuaren V. Eranskina).

* Sektoreko araudian eta arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenak betetzen direla (hondakinei buruzko apirilaren 21eko 10/1998 Legea; hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzeari buruzko otsailaren 24ko 49/2009 Dekretua; Euskal Herriko ingurumena babesteko 1998ko otsailaren 27ko Lege Orokorra eta horiek garatuko dituen araudia).

* Eragindako ingurunearen baldintzen eta ezaugarrien arabera, Udalak egokitzat eta beharrezkotzat jotzen dituen beste alderdiak eta/edo egoerak betetzen direla.

C. Dena den, Udalak baimen hori emateko, aurreko atalean azaldutako baldintza guztiak betetzen direla frogatzeaz gain, ingurumenaren, uraren eta abarren arloan Udalaz gaindiko Administrazio eskudunak erabakitako izapideak eta baimenak bete beharko dira.

D. Udalaren baimena eta aipatutako gainerako baimenak eskatzeko, dagokion proiektu teknikoa –edo proiektu teknikoak– aurkeztu beharko da, planeamendu orokor honetan eta dagokion sektoreko legerian ezarritako irizpideen arabera idatzita.

Aipatutakoari kalterik egin gabe, proiektu teknikoak honako alderdi hauek aztertu eta frogatu beharko ditu, besteak beste: Betetze-lanen drainatze-sistema; lurrari eusteko lanak, beharrezkoak izanez gero; kaltetu daitezkeen ibai-ibilguen eta elementu natural zein eraikien zaintza; lortutako profilen inte-

3. Rellenos y acondicionamiento de terrenos.

A. Se considerarán como actuaciones de relleno y de acondicionamiento de terreno las definidas como tales en la legislación vigente en la materia (Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos [Título III] y otras disposiciones promulgadas en su desarrollo).

B. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe F del presente apartado, en suelo no urbanizable podrán ser autorizadas las citadas actuaciones, siempre que se de cumplimiento a todas las siguientes condiciones:

— El objeto de la actuación será, bien la mejora de las posibilidades de utilización agropecuaria o forestal de los terrenos, siempre que estén vinculados esos a una explotación de esa naturaleza, reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral), bien la adecuación de las rasantes de dichos terrenos a las previsiones de este Planeamiento General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o de otros planes y proyectos autorizados.

— Los materiales a verter se limitarán exclusivamente a: Tierras, o rocas procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierras, etc., y áridos naturales.

— La debida y fehaciente justificación de:

* La necesidad de la actuación.

* La idoneidad urbanística y medioambiental (en materia de aguas y biodiversidad) del emplazamiento del area de actuación.

* La adecuación y compatibilidad de la actuación, tanto con el régimen urbanístico y con los condicionantes superpuestos a la ordenación, aplicables a la zona de emplazamiento, y que han quedado establecidos por este Planeamiento General.

* Otros aspectos señalados como contenido mínimo de los proyectos técnicos para la instalación de rellenos (Anexo V al Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos).

* El cumplimiento de las previsiones de la normativa sectorial y de la legislación vigente en la materia. (Ley de Residuos10/1998, de 21 de abril; Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos; Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y la normativa que las desarrolle).

* Cualesquier otro extremo y/o circunstancia que, en atención a los condicionantes y características del entorno afectado, el Ayuntamiento estime oportuno y conveniente regular.

C. En todo caso, la concesión de la correspondiente licencia municipal además de quedar supeditada a la justificación de las condiciones enunciadas en el apartado anterior, queda condicionada a los trámites y autorizaciones previas a adoptar por la Administración Supramunicipal competente en materia de medioambiente, aguas, u otras.

D. La solicitud de la licencia municipal, como de las restantes autorizaciones mencionadas., requerirá la presentación del o de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de conformidad con los criterios establecidos por el presente planeamiento general y por la indicada legislación sectorial.

Sin perjuicio de lo dicho, el citado proyecto técnico deberá estudiar y justificar, entre otros extremos, el sistema de drenaje del relleno, la realización de obras de contención, si fueran necesarias, la protección de los cauces fluviales y de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados,

grazioa ingurunearen orografian; funtzioari eta paisaiari dagokionez esku hartutako lursailak berreskuratzea; lortutako eremuetan landare-lurra eta landaredia ezartzea; eta abar. Era berean, ibilgailuen irispidea (jarduketa-eremura) eta trafikoari eta bide publikoei eragindako ondorioak ere aztertuko ditu proiektuak, eta hala badagokio, baita ondorio horiei aurre egiteko gauzatu beharrezko lan osagarriak edo hartu beharreko neurri zuzentzaileak ere.

E. Espedientea ebazteko, ur-gaietan eta bioaniztasunaren babesean eskumena duten organoek aldez aurretik igorri beharreko nahitaezko txosten loteslearen edukia hartuko du kontuan Udalak, besteak beste. Hala badagokio, udal baimena emateko baldintzen artean, honako hauek aipatuko dira: Arestian aipatutako txostenetatik, Arau Orokor hauetako eta horiek garatzen dituzten Ordenantzetako zehaztapenetatik, eta udal zerbitzu teknikoen irizpideetatik eratorritako baldintzak betetzea.

F. Udalak, natura-ingurunea babestearekin loturiko helburuak erdiesteko, edota ingurumena edo paisaia leheneratzeko udal-plan edo proiektuak egiteko nahiz interes publikoko beste edozein egitasmo burutzeko eskura dauden baliabideen aprobetxamendua optimizatzeko, aldi baterako debekatu ahal izango ditu udalerrian betelanak egiteko eta lurra egokitzeko jarduketa berriak, helburu horiek lortzearren; edo, hala badagokio, soberako lurrak xede horretarako aurrez baimendutako leku jakin batean uztearen baldintzapean baimenduko ditu jarduketa horiekin loturiko eraikinak, azpiegiturak, urbanizazioak eta abar.

IV.2 KAPITULUA. LURZORU EZ-HIRITARGARRIAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKINAK ETA INSTALAZIOAK KOKATZEKO XEDAPEN BEREZI ARAUTZAILEAK

70. artikulua. Erauzpen-erabilerak.

A. Erauzpen-erabilera finkatu da Mari Luz Haundi harrobian –Eusko Jaurlaritzaren Energia eta Meategien Zuzendaritzak aldez aurretiko baimena eman zuen 2000ko irailaren 1ean—. Erabilera hau arautzeko Berreskuratze Plana, Ustiapen Proiektua, eta jarduketaren eta instalazioen irismen-perimetroa aipatutako administrazio-ebazpenak onartutakoak izango dira.

Nolanahi ere, harrobiaren ustiapen-eremua handitzeko baimena indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorriko da eta bertan gauzatuko den jarduketak bateragarria izan beharko du eragindako gunea bereizten duten hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriekin; gainera, ustiapenaren parametro berri guztiak, haren lurralde-mugak, eta eremua eta ingurunea berreskuratzeko irizpideak arautuko dituen Plan Berezi bat gauzatu eta onartu beharko da aldez aurretik.

B. Planeamendu Orokor honek ez du baimentzen Hernaniko udalerrian meategi edo harrobi berriak irekitzea. Hori dela eta, Udalak mota horretako jarduketa bat onartzea erabakiko balu, Planeamendu Orokor hau aldatzeko nahitaezko espedientea aurkeztu beharko luke aldez aurretik; espediente horretan, haren egokitasuna ebaluatuko da, xede den eremua mugatuko da, eta hura garatu eta gauzatzeko baldintzak zehaztuko dira.

la integración de los perfiles resultantes en la orografía del entorno, la recuperación funcional y paisajística del terreno intervenido, la reposición de la tierra vegetal y la revegetación de las superficies resultantes, etc Así mismo, el proyecto estudiará el acceso rodado al área de actuación, las afecciones al tráfico y a la conservación de las vías públicas, y en su caso, las obras complementarias, u otras medidas correctoras necesarias para hacer frente a dichas afecciones.

E. La resolución municipal del expediente se efectuará en base, entre otras cuestiones, al contenido del informe preceptivo y vinculante que habrá de ser emitido previamente por los órganos competentes en materia de aguas y protección de la biodiversidad. En su caso, la concesión de la licencia municipal incorporará los condicionados pertinentes derivados del citado informe, de las determinaciones de las presentes Normas Generales, y de las Ordenanzas que las desarrollen y de los criterios de los servicios técnicos municipales.

F. El Ayuntamiento, en función de viabilizar la consecución de objetivos de protección del medio natural, de optimización en el aprovechamiento de los recursos disponibles de cara a viabilizar la ejecución de planes, o proyectos municipales de rehabilitación medioambiental, o paisajística, o de cualquier naturaleza de interés público, podrá dejar en suspenso temporalmente la posibilidad de autorizar nuevas actuaciones de relleno y de acondicionamiento de terreno en el municipio, a expensas de la consecución de los citados objetivos, o en su caso, podrá condicionar la ejecución de edificaciones, infraestructuras, urbanizaciones, etc. que conlleven tales actuaciones de relleno a efectuar el vertido de las tierras sobrantes en un determinado emplazamiento previamente autorizado al efecto a tal fin.

CAPITULO IV.2. DISPOSICIONES PARTICULARES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES, E INSTALACIONES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 70. Usos extractivos.

A. Se consolida el uso extractivo correspondiente a la Cantera Mari Luz Haundi, que cuenta con previa autorización de la Dirección de Energía y Minas del Gobierno Vasco de fecha 1 de setiembre de 2000. El perímetro de alcance de la actividad e instalaciones, el Proyecto de Explotación y el Plan de Restauración por el que se regirá este uso, son los aprobados por la citada resolución administrativa.

La autorización de la ampliación del ámbito de explotación de dicha cantera se ajustará en todo caso a los criterios establecidos en la legislación vigente, quedará supeditada a la compatibilidad de la actividad con los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que caractericen la zona afectada y requerirá la previa formulación y aprobación de un Plan Especial que regule los nuevos parámetros de la explotación, los límites territoriales de la misma, y los criterios de recuperación del ámbito y de su entorno.

B. El presente Planeamiento General no autoriza la apertura de nuevas minas o canteras en el término municipal de Hernani. Por ello la eventual decisión municipal de admitir una actividad de esa naturaleza requerirá, entre otros extremos, la formulación del previo y preceptivo expediente de modificación de este Planeamiento General en el que se evaluará su idoneidad, se delimitará el ámbito objeto de la misma, y se determinarán las condiciones de su desarrollo y ejercicio.

Dena den, planeamendu orokorra aldatzeko espediente horrek nekazaritza eta abeltzaintzarako eta landazabaleko erabilera orokorreko guneetan bakarrik baimendu ahal izango du erauzpen-jarduketa berria, hau da, erabilera horrekin bateraezinak diren hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarrien eraginpean ez dauden lursailetan.

71. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera komunak.

1. Definizioa.

Planeamendu Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta bereziki, atxikitako eraikin eta instalazioak kokatzearen ondorioetarako, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt gisa hartuko da, horretarako ezarri diren baldintza guztiak betetzen dituela eta, arloan eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) halakotzat aitortzen duenean. Aitorpen hori behar bezala frogatuko da erakunde horrek igorritako ziurtagiri edo egiaztagiri formalean.

Izaera orokorrez, lehendik dagoen nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt nahiz berri bati atxikitako eraikin berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da, besteak beste, arestian aipatutako ziurtagiria aldez aurretik aurkeztea. Ziurtagiri horretan, behar bezala egiaztatuko da titularrak nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizleak direla, ustiapenak kasu bakoitzean eskatzen diren gutxieneko neurriak eta ekoizpen-bideragarritasunari buruzko baldintzak betetzen dituela, eta eraikinak indarrean dagoen araudi aplikagarriari egokitzen zaizkiola. Gainera, indarrean dauden lege-xedapenetan ezartzen diren gainerako baldintzak betetzen direla frogatu beharko da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea.

Baserri gisa identifikatzen da nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera osoa ustiatzeko oinarrizko unitatea, udalerriko landalurraldea ustiatzeko eredu tradizionala osatzen du eta.

2. Esleitutako gutxieneko partzela.

Nekazaritza-ustiapen berriei nahiz lehendik daudenei atxikitako eraikinak eta instalazioak eraikitzeko, Arau Orokor hauetako IV.2 Kapituluan eta horiek garatuko dituen hirigintza-planeamenduan kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko partzelaren baldintza bete beharko da, proiektatutako eraikin edo instalazio motaren arabera.

Era berean, nekazaritza-ustiapen berri bat ezartzeko gutxieneko partzelaren azalera zehazteko, indarrean dagoen legerian xedatutakoa eta arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentua edo bere funtzioetan ordezkatuko duen erakundea) kasu bakoitzean zehazten duena hartu beharko da kontuan.

Horretarako, eraikinak kokatuko diren partzelak gutxieneko azalerari buruzko baldintzak bete beharko ditu, Arau Orokor hauetako kapitulu honetan ezartzen den moduan. Arau orokor hauetan aurreikusitako kasuetan, emandako finka etena izan daiteke eta lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatutako lursailak izan ditzake erabilera orokorreko guneetan kokatuta.

Aurrekoari kalterik egin gabe, esleitutako partzelaren azalera ez da, inolaz ere, hektarea bat baino txikiagoa izango, Euskal Autonomia Erkidegoko lehentasunezko nekazaritza-ustiategiak arautzen dituen eta Lurralde Historikoetako gutxieneko laborantza-unitateak zehazten dituen 1997ko uztailaren 8ko Dekretuaren arabera.

En todo caso, el citado expediente de modificación de planeamiento general, solo podrá autorizar la nueva actividad extractiva en la zona de uso global «agroganadera y campiña», en terrenos no afectados por condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística incompatibles con dicho uso.

Artículo 71. Usos agropecuarios comunes.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Planeamiento General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas, se entenderá por explotación agropecuaria común aquélla que por reunir los requisitos establecidos al respecto, sea reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa). Reconocimiento que debe quedar justificado en la correspondiente certificación o acreditación formal, emitida por la citada institución.

En ese sentido, y con carácter general, la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria común tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación de la citada certificación, por la que se acredite que sus titulares son productores agropecuarios, que la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y que las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y aplicable en cada caso. Así mismo se deberá justificar el cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, entre ellas, las de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Se identifica como caserío la unidad básica de explotación del uso agropecuario integral, en cuanto que constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

2. Parcela mínima adscrita.

La construcción de edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias tanto nuevas como preexistentes estará condicionada al cumplimiento del requisito de parcela mínima establecido en cada caso, según sea el tipo de edificación o instalación, en el Capítulo IV.2 de las presentes Normas Generales, y en el planeamiento urbanístico que las desarrolle.

Así mismo, en la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso pueda establecer la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones).

A esos efectos, deberán cumplirse los condicionados referentes a la superficie mínima exigible a la parcela receptora de determinadas edificaciones, según queda establecido en el presente capítulo de las Normas Generales. La finca aportada, en los casos previstos por las presentes normas generales, podrá ser discontinua, e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en zonas de uso global diversas.

Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso, la superficie de la parcela adscrita podrá ser inferior a una hectárea, según queda establecido en el Decreto de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos.

3. Lehendik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak.

A. Lehendik dauden nekazaritza-ustiapen arruntei atxikitako eraikinak finkatu egingo dira, betiere horiek bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki baziren eta/edo geroago legeztatu badira dagokion udal baimena eskuratu ondoren. Dena den, ez dira finkatuko udal baimenik gabe edo erregimen ezegonkorrean baimendutako txabolak, teilapeak eta antzekoak.

B. Lehendik dauden nekazaritza-ustiapen arrunt finkatuei atxikitako bizitegi-erabilerako eraikin edo baserriak birgaitu eta berritzeko lanak baimenduko dira. Nolanahi ere, ez dira jatorrizko eraikinaren parametro geometrikoak aldatuko (altuera, profila, okupazioa, estalkiaren planoak eta abar) eta ez dira eraikinak izan ditzakeen eraikuntza-, tipologia-, historia- edo etnografia-intereseko elementuak aldatuko –hala badagokio, jatorrizko eraikinaren bolumetria, eta hutsune eta fatxaden egitura barne—.

Era berean, eraikin horietan erantsitako handitze-lanak egin daitezke baldintza hauek betetzen badira:

— Handitu beharreko eraikina jardunean dagoen nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt bati dagokiola egiaztatu beharko du administrazio eskudunak.

— Aipatutako ustiapenaren beharren arabera, eskatutako handitze hori beharrezkoa dela egiaztatu beharko da.

— Ustiapenaren handitzea behar bezala integratuko da eraikinaren konposizio arkitektonikoan haren bolumetriari, akabera-materialei, hutsuneei eta abarrei dagokienez.

— Erantsitako gorputzaren altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez besteko altuera gainditukо.

— Izaera orokorrez, uneoro bete beharko dira Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan ezarritako landa-eraikinen gehieneko altuera eta solairu kopurua.

— Solairu-handipenak ez du lehendik dagoen eraikinak okupatutako azalera osoaren %20a gainditukо.

— Planeamendu orokor honetan edo indarrean dagoen legerian ezartzen diren partzela, eraikin mugakide, ibilgu, bide, azpiegitura eta abarrekiko gutxieneko tartea arautzen duten baldintzak bete behar dira.

— Eraikinaren irudia kaltetzen duten elementu erantsiak kendu behar dira (teilapeak, txabolak eta abar).

C. Bestalde, hurrengo paragrafoan azaltzen den salbuespenarekin, Udalak nekazaritza-ustiapen arrunt bati atxikitako bizileku-erabilerako eraikin edo baserri bat eraitsi eta ordezkatzea baimendu ahal izango du, salbuespen gisa, aldez aurretik haren eraikuntza-, hirigintza- edo lege-beharra frogatzen badu. Kasu horretan, artikulu honetako 5. atalean aurreikusten diren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri bati atxikitako bizitegi-erabilerako eraikuntza bat arautzeko baldintza guztiak bete beharko dira dagokion eraikina edo baserria ordezkatzean.

Hirigintza Ondarearen Katalogoaren barnean sartzen diren eraikinen kasuan, eraikin horiek ezin izango dira eraitsi eta ordezkatu, Planeamendu Orokor honetako zehaztapenen arabera, jarduketa horiek eraikinari aplikatu beharreko helburuen eta babeserako erregimen zehatzaren aurkakoak badira. Aukera hori bideragarria izan dadin, arloan eskumena duen Administrazioak aldeko txostena eman beharko du.

3. Explotaciones agropecuarias comunes existentes.

A. Se consolidan las edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias comunes existentes, construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución y/o legalizadas con posterioridad, previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esa consolidación no se extiende a las chabolas, tejavanas y demás añadidos construidos sin licencia municipal, o autorizados en régimen precario.

B. En los caseríos, o edificios que contengan usos residenciales vinculados a las explotaciones agrarias comunes existentes consolidadas, se autorizan obras de rehabilitación y reforma, siempre que no modifiquen los parámetros geométricos del edificio original (altura, perfil, ocupación, planos de cubierta, etc), que no afecten a elementos de interés constructivo, tipológico, histórico, o etnográfico que pueda poseer el edificio, incluida en su caso, la composición de huecos y fachadas y volumetría de la construcción original.

Así mismo, en dichos edificios se podrán autorizar obras de ampliación adosadas siempre que:

— Que la administración competente acredite que la edificación a ampliar forma parte de una explotación agropecuaria común en funcionamiento.

— Que se justifique debidamente la necesidad de la ampliación solicitada en función de las necesidades de la citada explotación.

— Que la ampliación quede convenientemente integrada en la composición arquitectónica del edificio, en cuanto a volumetría, materiales de acabado, huecos, etc.

— Que la altura del cuerpo añadido no sobrepase la media del edificio originario.

— Que, en todo caso, se cumplimenten los límites máximos de altura y número plantas establecidos con carácter general para las construcciones rurales establecidas en el Capítulo IV.1 de estas Normas Generales.

— Que la ampliación en planta no supere un 20% de la superficie total ocupada por el edificio preexistente.

— Que se de cumplimiento a las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas a los límites de la parcela, edificaciones colindantes, cauces, viales, infraestructuras, etc, establecidas por este planeamiento general, o por la legislación vigente.

— Que se eliminen aquellos elementos añadidos degradantes de la imagen del edificio (tejavanas, txabolas etc).

C. Por otra parte, y con la excepción expuesta e el párrafo siguiente, el Ayuntamiento, de forma excepcional, y previa y fundamentada justificación de necesidad constructiva, urbanística, o legal, podrá autorizar el derribo y sustitución de un caserío, o edificio existente que contenga usos residenciales vinculados a una explotación agraria común. En tal circunstancia, en la operación de sustitución serán de aplicación todos los condicionantes previstos en el apartado 5 del presente artículo para la regulación de la construcción de un edificio residencial ligado a una nueva explotación agropecuaria común.

En el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, la actuación de derribo y sustitución no será autorizada, cuando resulte contraria a los objetivos y al régimen de protección específico que, según las determinaciones de este Planeamiento General, le sea aplicable al edificio. La viabilidad de esa opción deberá ser objeto, en su caso, de informe favorable de la Administración competente en la materia.

D. Planeamendu orokor honen bidez finkatutako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt baten osagarria izango den bizitegi-erabilerako eraikin berri bat eraikitzeko baimena lortzeko aukera artikulu honetako 5. atalean ezarritako xedapenen arabera arautuko da.

E. Lehendik dauden baserriak berreraikitzea baimenduko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan aurreikusten diren baldintzak eta egoerak betetzen badira.

F. Finkatutako nekazaritza-ustiapen arrunten erabilera osagarrietarako xedaturiko eraikinak artikulu honetako 6. atalean xedatutakoaren arabera arautuko dira.

G. Izaera orokorrez, eraikinek Arau hauetako IV.1 Kapituluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Era berean, 3. atal honetan arautzen diren jarduketak gauzatzeko, dagokion udal baimena eta gainerako txosten eta baimen guztiak eskuratu beharko dira, hala badagokio, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetan beharrezkotzat jotzen badira.

4. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak ezartzeko, artikulu honetako 1. atalean –Gipuzkoako Foru Aldundiaren ziurtagiria– eta 2. atalean –lursailaren gutxieneko azalera– ezarritako baldintzak bete beharko dira besteak beste.

B. Nekazaritza-ustiapen berriei atxikitako eraikin eta instalazio osagarri berriak eraiki ahal izango dira. Dena den, «nekazaritza eta abeltzaintzarako eta landazabaleko» erabilera orokorreko guneetan kokatuta egon beharko dute nahitaez, eta behar bezala bete beharko dituzte Planeamendu Orokor hauetan, indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan eta lege-xedapen aplikagarrietan ezarritako baldintza guztiak. Osagarri gisa, Planeamendu Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriak bete beharko dira.

C. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriaren osagarria izango den bizitegi-erabilerako eraikin berri bat eraikitzeko baimena emateko aukera artikulu honetako 5. atalean ezarritako xedapenen arabera arautuko da.

D. Nekazaritza-ustiapen arrunt berrien erabilera osagarrietarako xedaturiko eraikinak artikulu honetako 6. atalean xedatutakoaren arabera arautuko dira.

5. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunten bizitegi-erabilera osagarriak.

A. Nekazaritza-ustiapen arrunten etxebizitza osagarriak kokatzea eta/edo eraikitzea baimenduko da horiek ustiapenaren titularraren –edo titularren– eta haren ondorengoen ohiko bizileku iraunkor gisa beharrezkoak direla frogatzen denean.

Dena den, nekazaritza-ustiapenak titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatzen diren neurriei eta bideragarritasun produktibo eta ekonomikoei buruzko baldintzak betetzen dituela egiaztatu beharko da aldez aurretik.

B. 66. artikuluko 2. eta 3. ataletan azaldutakoren arabera, honako irizpide hauek hartu beharko dira kontuan etxebizitza osagarri horiek kokatzeko:

D. La posibilidad de autorización de una nueva construcción de un edificio con destino residencial, auxiliar de la correspondiente explotación agropecuaria común consolidada por el presente planeamiento general, se regirá por las determinaciones establecidas en el apartado 5 del presente artículo.

E. Se autoriza la reconstrucción de caseríos preexistentes en las circunstancias, y con las condiciones previstas en el artículo 30 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

F. La regulación de las construcciones destinadas a usos auxiliares de las explotaciones agrarias comunes consolidadas queda establecida en el apartado 6 del presente artículo.

G. Con carácter general, las edificaciones cumplimentarán los requisitos establecidos en el Capítulo IV.1 de estas Normas.

Así mismo, en todo caso, la materialización de las actuaciones reguladas en el presente apartado 3, se entenderá condicionada a la previa obtención, tanto de la correspondiente licencia municipal, como de los restantes informes o autorizaciones que, en su caso, resulten necesarios de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

4. Nuevas explotaciones agropecuarias comunes.

A. La implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes requerirá el cumplimiento de, entre otras, las condiciones establecidas en los apartados 1 –certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa– y 2 –superficie mínima del terreno vinculado a la misma– de este mismo artículo.

B. Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones auxiliares vinculadas a nuevas explotaciones agrarias, que se deberán emplazar obligadamente en terrenos incluidos en la zona de uso global «Rural agroganadera y de campiña», siempre que cumplan todos los requisitos establecidos al efecto por este Planeamiento General, por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y por las disposiciones legales que les sean de aplicación. Complementariamente, a los efectos de su implantación se deberán cumplimentar los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Planeamiento General.

C. La posibilidad de autorización de construcción de un edificio cuando conlleve la implantación de un uso residencial, auxiliar de la correspondiente nueva explotación agropecuaria común, se regirá por las determinaciones establecidas en el apartado 5 del presente artículo.

D. La regulación de las construcciones destinadas a usos auxiliares de las nuevas explotaciones agrarias comunes queda establecida en el apartado 6 del presente artículo.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes.

A. Se autoriza la implantación y/o construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias comunes en aquellos casos en los que quede justificada la necesidad de las mismas como domicilio habitual y permanente del titular, o titulares de la explotación y sus descendientes.

En todo caso, la autorización se condiciona a, entre otros extremos, la previa justificación de que la explotación agraria reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.

B. De conformidad con lo expuesto en los apartados 2 y 3 del anterior artículo 66, la implantación de las citadas viviendas auxiliares se regirá por los siguientes criterios:

— Lehenik eta behin –eta lehentasunez–, Plan hau onartu aurretik dagoeneko bizitegi-erabileretarako xedaturik zeuden eraikin finkatuetan ezarriko dira.

— Bigarrenik, eta lehenengo aukera bideragarria ez denean, bizitegi-erabilerarik izan ez duten eta lehendik dauden eraikin finkatuetan ezarri ahal izango dira etxebizitzak, eraikin horiek erabilera berria kokatzeko baldintzak betetzen dituztenean.

— Hirugarrenik, eta aurreko bi aukerak ezinezkoak direnean, xede horretarako xedatutako eraikin berrietan etxebizitzak kokatzea baimenduko da.

Irizpide bera kontuan hartuta, eta Planeamendu Orokor honetan, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan eta lege-xedapen aplikagarrietan ezarritako zehaztapenekin bat datorrenean, lehendik dauden eraikin finkatuak handitzeak lehentasun gehiago izango du xede horretarako xedatutako eraikin berriak eraikitzeak baino.

C. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berari atxikitako etxebizitza kopurua –lehendik daudenak barne– bi (2) izango da gehienez ere.

D. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri baten nahiz lehendik dagoen baten etxebizitza osagarriak ezarri ahal izango dira lehendik dauden eta hari atxikita dauden bizitegi-eraikin finkatuetan. Horretarako, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Ustiapen bakoitzeko bi (2) etxebizitza egin ahal izango dira gehienez ere.

b) Lehendik dagoen eraikina barrutik egokituta edo handituta gaitu daiteke, artikulu honetako 3.B atalean aurreikusitakoaren arabera.

c) Besteak beste, Arau Orokor hauetako 66. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dira.

d) Lehendik dagoen eraikina handitzea erabakitzen bada, eta goi-solairuaren okupazioa 50 m² baino gehiago handitzea proposatzen bada edo handitu nahi den zatiaren sabai-azalerak lehendik dagoen sabai-azaleraren %20a gainditzen badu, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legearen 31. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira, solairu berriko bizitegi-eraikinei buruzkoak.

e) Aipatutako etxebizitzei atxikita dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntei dagozkien finkak ez dira banatuko edo zatituko, banatze edo zatitze horren ondorioz 30.000 m² baino azalera txikiagoko partzelak edo finkak lortzen badira; dena den, baimendu egingo dira nekazaritza eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikita geratuko direla bermatzen bada. Nolanahi ere, bizitegi-eraikinari atxikitako finkak ez du, inolaz ere, 30.000 m² baino azalera txikiagoa izango.

f) Hala ere, 30.000 m² baino gutxiago dituzten finketako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntei atxikitako bizitegi-eraikinak finkatu egingo dira; haatik, finka horiek ezin izango dira banatu.

E. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri baten nahiz lehendik dagoen baten etxebizitza-erabilera osagarria kokatu ahal izango da lehen erabilera horretarako xedaturik ez zeuden eraikin finkatuetan, betiere horiek Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Guneetan kokatuta badaude eta erabilera horiek kokatzeko modukoak badira.

— En primer lugar y con carácter preferente, deberán implantarse en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad a la aprobación de este Plan.

— En segundo lugar, en el supuesto de no ser viable la primera opción, se autoriza la implantación de las viviendas en otras construcciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos no residenciales, siempre que puedan reunir las condiciones necesarias para el nuevo uso.

— En tercer lugar y siempre que justificadamente no resulte posible adoptar ninguna de las dos opciones anteriores, se autorizará su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin.

Con el mismo criterio, cuando resulte acorde con las determinaciones establecidas por este Planeamiento General, por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y por las disposiciones legales que les sean de aplicación. se considera una alternativa preferente la de ampliación de las citadas edificaciones preexistentes y consolidadas respecto de la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.

C. El número máximo de viviendas, incluidas las preexistentes, vinculadas a una misma explotación agropecuaria no será superior a dos (2) viviendas.

D. Se autoriza la habilitación de viviendas auxiliares de una explotación agropecuaria común, nueva o ya existente, en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas vinculadas a la misma, en las condiciones que se exponen a continuación:

a) El número total máximo de viviendas por cada explotación será de dos (2).

b) Podrá efectuarse, bien mediante acondicionamiento interior del edificio existente, bien, en su caso, mediante ampliación del mismo, según lo previsto en el apartado 3.B del presente artículo.

c) Deberán cumplimentarse, entre otras, las condiciones de edificación establecidas en el artículo 66 de estas Normas Generales.

d) En el caso de ampliación de la edificación existente, si se propusiera un aumento de ocupación en planta superior a 50 m², o bien la superficie de techo de la ampliación supera al 20% de la superficie de techo residencial total preexistente, se deberán cumplimentar los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006 para los supuestos de edificación residencial de nueva planta.

e) No se autorizarán segregaciones, o divisiones de las fincas vinculadas a la explotación agropecuaria común a la quedan vinculadas las citadas viviendas, cuando den como resultado nuevas parcelas, o fincas, con superficie inferior a 30.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias. En todo caso, la finca resultante que quede vinculada a la edificación residencial no podrá quedar reducida a una superficie menor de 30.000 m².

f) No obstante, se consolidan las edificaciones residenciales, vinculadas a explotaciones agropecuarias comunes, existentes en fincas con superficie inferior a 30.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

E. Se autoriza la implantación, del uso de vivienda auxiliar de una explotación agropecuaria común, nueva o preexistente, en edificaciones consolidadas, no destinadas con anterioridad a ese uso, cuando éstas se ubiquen exclusivamente en la Zona Rural Agroganadera y de Campiña, y sean susceptibles de ese destino.

Aipatutako baimena lortzeko, erabilera hori solairu berriko eraikinetan kokatzeko bete behar diren baldintza berak bete beharko dira, hau da, artikulu honetako 5.F atalean jasotzen direnak. Halere, atal horretako «f» eta «h» epigrafeetan aurreikusitakoa kontuan hartuta, eta etxebizitza-erabilera kokatzea bideragarria ez dela eta/edo desegokia dela frogatzen bada, eragindako eraikinaren eta haren ingurunearen ezaugarrietara egokituko da, edo bertan bizitegi-erabilera ez kokatzea erabaki ahal izango da.

F. Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Guneetan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri baten nahiz lehendik dagoen baten etxebizitza osagarri bat (1) ezartzeko xedaturiko solairu berriko eraikin bat eraikitzea baimenduko da, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Artikulu honetako «1» atalean aipatutako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

b) Ustiapenarekin loturiko lurretan, bizitegi-erabilera duen eraikinik edo etxebizitza berria koka litekeen beste erabilera batzuetarako eraikinik ez dagoela frogatu beharko da.

c) «A», «B» eta «C» ataletako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

d) Arloan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 31. artikuluan azaldutakoak.

e) Etxebizitza nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren titularraren edo titularkidearen ohiko bizilekua dela egiaztatu beharko da titular(kide)tasun hori frogatuta.

f) Artikulu honetako 2. atalean aipatutakoaren arabera, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari atxikitako lursailen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen duenari kalterik egin gabe, bizitegi-eraikin berria baimentzeko 30.000 m²ko finka bat beharko da gutxienez, eta eraikina hari atxikita geratuko da erregistroan. Finka horretan, eraikina hartuko duen partzelak 5.000 m² baino gehiago izango ditu.

g) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak gutxienez bost urteko jarduketa egin duela egiaztatu beharko da baimenaren eskaera egin aurretik.

h) Eraikuntza-baldintzak:

— Kokalekua:

Aurretik okupatu diren kokalekuez edo proposatutako kokaleku berriez gain, Udalak beste kokaleku batzuk baimendu (hala eskatzen bada) edo erabaki (beste ebazpen batzuk proposatutakoak baino egokiagoak izan daitezkeela uste badu) ahal izango ditu, paisaiari, eragin ditzakeen ondorioei, higieneari eta segurtasunari buruzko arrazoiak direla eta, edo behar bezala frogatu ditzakeen beste arrazoi batzuek direla eta.

— Gutxieneko tarteak:

Arau Orokor hauetako 67. artikuluan aurreikusitakoa beteko da, hau da, herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak. Nolanahi ere, honako gutxieneko tarte hauek gorde beharko dira:

* Partzelaren mugetara (indarrean dauden lege-xedapenetan tarte handiagoak ezartzen badira, horietan xedatutakoa hartuko da kontuan): 10,00 m.

* Babestu beharreko elementu natural edo eraikietara (zuhaiztiak, ur-ibilguak, errepideak, bideak eta abar): Izaera orokorrez, indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeko tresnak barne– nahiz Plan honetan eskatzen direnak.

Esta autorización queda sometida al cumplimiento de las mismas condiciones exigibles a la implantación de dicho uso en edificaciones de nueva planta, y que quedan recogidas en el apartado 5.F del presente artículo. No obstante, respecto de lo previsto en los epígrafes «f» y «h» del citado apartado, y siempre que se justifique su inviabilidad y/o inidoneidad, podrá acordarse, bien su reajuste a las características de la edificación afectada y de su entorno, bien su no aplicación.

F. Se autoriza la construcción, exclusivamente en la Zona Rural Agroganaderas y de Campiña, de una edificación de nueva planta destinada a una (1) vivienda auxiliar de una explotación agroganadera común, nueva o preexistente, siempre que se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los requisitos mencionados en el apartado «1» de este artículo.

b) Acreditación de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones destinadas a uso de vivienda, o a otros usos susceptibles de acoger la nueva vivienda.

c) Acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en los anteriores apartados «A», «B» y «C».

d) Acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos, entre otros, los expuestos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

e) Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular, o cotitular de la explotación agropecuaria, con justificación de la citada (co)titularidad.

f) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado 2 de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una finca con una superficie mínima de 30.000 m², a la que deberá quedar vinculada registralmente. En dicha finca, la parcela receptora de la edificación no tendrá una superficie menor de 5.000 m².

g) Se deberá acreditar que la explotación agroganadera viene desarrollando su actividad en un período no menor de cinco años, con anterioridad a la fecha de solicitud de la licencia.

h) Condiciones de edificación:

— Emplazamiento:

El Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otra que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

— Separaciones mínimas:

Se dará cumplimiento a lo previsto en el artículo 67 de estas Normas Generales, referente a las condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población, sin perjuicio de lo cual, se establecen las siguientes separaciones mínimas:

* A límites de la parcela (Siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas): 10,00 m.

* A elementos naturales o construidos objeto de protección (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): Las exigidas con carácter general, tanto en disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan.

* Beste finka batzuetan dauden bizitegi-eraikinetara –tarte hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikinen artean, eta bere partzelan gutxienez tarte horren %50, hau da, 25 metro mantentzea eskatuko da esku-hartze bakoitzean. Ez dira eraikin berritzat joko lehendik daudenak ordezkatzeko eraikitzen direnak–: 50,00 m.

* Beste finka batzuetan dauden eta bizitegi-erabilera ez duten eraikinetara –tarte hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikinen artean, eta bere partzelan gutxienez tarte horren %50, hau da, 25 metro mantentzea eskatuko da esku-hartze bakoitzean. Ez dira eraikin berritzat joko lehendik daudenak ordezkatzeko eraikitzen direnak–: 50,00 m.

— Azalera eraikigarria, gehienez ere: 250,00 m²(t).

— Solairuek izan dezaketen gehieneko okupazioa: 125 m²(t).

— Etxebizitza kopurua, gehienez ere: Bat (1).

— Beste baldintza batzuk: Arau Orokor hauetako 66. artikuluan ezarritakoak.

i) Hiritartze-baldintzak:

Eraikuntza-proiektuan nahiz haren osagarri gisa, partzelaren hiritartze-baldintzak zehaztuko dira eta haren barnean sartuko dira beharrezko aparkaleku eta irispideen kokapenak, zerbitzu-sare orokorren baldintzak, higiene- eta osasun-baldintzak, eta batez ere, isuriak arazteko sistema eta paisaia-tratamendurako sistema, horrela, eraikin berriak landa-lurzoruan ahalik eta ingurumen-eraginik txikien izan dezan.

j) Nekazaritza-erabilera bateragarriak eta ostatu-erabilera (landa-turismoa) baimenduko dira. Azken jarduketa hau garatzeko dagokion sektoreko araudia bete beharko da (maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretua eta haren garapenak).

Nekazaritza-ustiapen arrunt berri batean etxebizitza osagarri bat (1) baino ezin izango da ezarri, ez ustiapenaren titularkidetasun-arrazoiak direla eta, ez bertan ustiapeneko jabegaiak bizi direlako, ezta beste edozein arrazoi dela ere.

6. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren beste eraikin eta instalazio osagarri batzuk.

A. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren erabileretara edo horien erabilera osagarrietara –kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritza-makineria eta baserriko pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikinak, nekazaritza-industria eta abar– xedaturiko eraikuntza finko eta egonkor guztiak hartuko dira halakotzat, etxebizitzarako xedaturikoak izan ezik.

B. Lehendik dauden eraikin eta instalazio osagarriak finkatzeko Arau Orokor hauetako 71. artikuluko 3.A epigrafean aurreikusitakoa hartu beharko da kontuan.

Eraikin horiek handitzeko, gero finkatutako eraikuntza berrietarako baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea ezinezkoa den kasuetan izan ezik. Hala gertatzen denean, Udalak egokitzat jotzen duen erabakia hartuko du, behar bezala justifikatu ondoren. Izaera orokorrez, adierazitako eraikin horiek finkatzeko bertan dauden txabolak, eraikin ezegonkorrak, teilapeak eta abar ezabatu behar izaten dira, horrela, eraikin multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

C. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berriei nahiz lehendik daudenei atxikitako eraikin berriek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

* A edificaciones residenciales existentes en otras fincas (Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 25 metros. No se considerarán como nuevas construcciones aquellas que se construyan en sustitución de otras preexistentes): 50,00 m.

* A edificaciones no residenciales existentes en otras fincas (Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 25 metros. No se considerarán como nuevas construcciones aquellas que se construyan en sustitución de otras preexistentes): 50,00 m.

— Superficie edificable máxima: 250,00 m²(t).

— Ocupación máxima en planta: 125 m²(t).

— Número máximo de viviendas: Una (1).

— Otras condiciones: Las establecidas en el artículo 66 de estas Normas Generales.

i) Condiciones de urbanización:

Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, las acometidas a las redes generales de servicios, las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural.

j) Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo), actividad ésta, cuyo ejercicio queda sometido a la correspondiente normativa sectorial (Decreto 128/1996 de 28 de mayo y posteriores desarrollos del mismo).

El número de viviendas auxiliares de una nueva explotación agraria común en ningún caso será superior a una (1) vivienda, ni por razones de cotitularidad de la misma, ni de alojamiento en la misma de los herederos de la explotación, ni por cualquier otra circunstancia.

6. Otras construcciones e instalaciones complementarias y auxiliares de la explotación agropecuaria.

A. Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos –cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, industria agraria, etc.–, con excepción de la vivienda.

B. La consolidación de las construcciones e instalaciones complementarias y auxiliares existentes queda regulada por lo previsto en el epígrafe 3.A del artículo 71 de estas Normas Generales.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimiento, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna. La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

C. Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agropecuarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

a) Gutxieneko tarteak:

— Izaera orokorrez:

* Lurzoru ez-hiritargarriaren mugara: 100,00 m.

* Beste landa-finka batzuetan dauden bizitegi-eraikinetara: 50,00 m.

* Partzelaren mugetara: 10,00 m.

— Abeltzaintza-ustiapen intentsiboetarako xedaturiko instalazioetatik eta landetxeetatik:

* Lurzoru ez-hiritargarriaren mugara: 1.000,00 m.

* Beste landa-finka batzuetan dauden bizitegi-eraikinetara: 100,00 m.

* Partzelaren mugetara: 10,00 m.

b) Eraikina hartzen duen partzelaren gutxieneko azalera: 10.000 m².

c) Gehieneko eraikuntza: 500 m².

d) Solairu kopurua: Bat (1), sestraren gainetik.

e) Eraikinaren altuera: 5,00 m.

f) Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m.

Lehendik dauden eraikinetan kokatu nahi diren abeltzaintza-ustiapen intentsiboetarako xedaturiko instalazioei eta landetxeei ere aplikatu beharko zaizkie aipatutako aurreikuspenak.

D. Lurrean bertan zuzenean landatzeko ezartzen diren berotegiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Gutxieneko tarteak:

* Partzelaren mugetara: 5,00 m.

* Beste landa-finka batzuetan dauden eraikinetara: 10,00 m.

E. Eraikin eta instalazio osagarri horiek kokatzeko, horietan eskumena duten erakundeek aldeko txostena eman beharko dute.

F. Honako hauek bermatuko dira: Higiene- eta osasun-baldintzak eta, bereziki, isurketak arazteko eta saneamendurako sistemak; ur-hornidura; elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiak; irispideak, agiri honetan ezarritako baldintza orokorren testuinguruan; eta beharrezkotzat jotzen diren beste zerbitzu batzuk.

Zerbitzu eta azpiegitura horietakoren batek ez baditu proiektatutako eraikina edo instalazioa eraikitzeko eta bertan aurreikusitako jarduketak garatzeko beharrezko baldintzak betetzen, ez da baimenik emango gabezia edo akats horiek behar bezala eta erabat zuzentzeko beharrezko lanak eta jardunak gauzatu arte, eta eraikinaren sustatzaileak horiek ordaindu arte. Horretarako, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo bermeak eskatuko dira.

G. Jarduketa-baimena behar duten abeltzaintza-ustiapen berriak ezartzeko edo lehendik daudenak handitu, oso-osorik berritu edo ordezkatzeko, arlo horretan indarrean dauden legexedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, besteak beste, 2009ko irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezartzen diren higieneari eta osasunari eta ingurumenari buruzko arau teknikoak.

Jarduketa-baimenaren beharrik ez duten abeltzaintza-ustiapenen kasuan –martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera, hau da, Ingurugiroa Babesteko Legean aurreikusten den jarduketa-lizentzia behar ez duten jarduketen zerrenda finkatzen duenaren arabera–, Dekretu honetako IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.

a) Separaciones mínimas:

— De carácter general:

* Al límite del suelo no urbanizable: 100,00 m.

* A edificaciones residenciales existentes en otras fincas rurales: 50,00 m.

* A límites de la parcela: 10,00 m.

— De las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas:

* Al límite del suelo no urbanizable: 1.000,00 m.

* A edificaciones residenciales existentes en otras fincas rurales: 100,00 m.

* A límites de la parcela: 10,00 m.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 10.000 m².

c) Edificación máxima: 500 m².

d) Número de plantas: Una (1) sobre rasante.

e) Altura de la edificación: 5,00 m.

f) Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

Las previsiones anteriores serán asimismo de aplicación en lo referente a las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas que se planteen implantar en edificaciones preexistentes.

D. La instalación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

— Separaciones mínimas:

* A límites de la parcela: 5,00 m.

* A edificaciones situadas en otras fincas rurales: 10,00 m.

E. Para la implantación de estas construcciones e instalaciones complementarias y auxiliares deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre cada una de ellas.

F. Quedarán garantizadas: Las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.

En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y para el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquéllos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

G. La implantación de nuevas explotaciones ganaderas, o las operaciones de ampliación, reforma integral, o sustitución de las existentes, que requieran la obtención de licencia de actividad, se vinculará al cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, entre ellas las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales establecidas en el Decreto 515/2009 de 22 de setiembre de 2009.

Las explotaciones ganaderas exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de ese mismo Decreto.

72. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez-profesionalizatuak.

1. Kokalekuari buruzko baldintzak.

Nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuak baimentzen dira –»aisialdirako baratze» eta «agroalde» deiturikoak barne– «G.20 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko» erabilera orokorreko guneetan eta, hala badagokio, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu orokorrak baimendutako gainerako guneetan. Nolanahi ere, hirigintza-planeamenduan araututako antolamenduarekiko baldintza gainjarrien xede diren eremu eta elementuak babesten direla bermatu beharko da.

2. Eraikuntza-baldintzak.

A. Aurreko atalean aipatu diren guneetan, partzela bakoitzean lanabesak gordetzeko edo eskorta txiki edo ukuilu ez-profesional gisa erabiltzeko txabola berri bat eraikitzea baimentzen da. Dena den, Titulu honetako IV.1 Kapituluan eskatzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira.

B. Adierazitako horiek ez ezik, baldintza hauek ere bete beharko dira:

— Partzelaren gutxieneko azalera: 500 m^2 baratzek, eta 2.000 m^2 gainerako erabilerek.

— Gehienez eraiki daitekeen sabai-azalera: 0,012 $m^2(t)/m^2$; 12 $m^2(t)$ gehienez ere. Gutxieneko azalera ez duten partzeletan, erabilera bereko kutxazar bat instalatzea baimenduko da; kutxazarrak honako neurri hauek izango ditu gehienez ere: 2,3 x 0,55 x 0,75 m^3.

— Eraikinaren altuera: 2,20 m teilatu-hegalera eta 3 m, gehienez ere, teilatuaren gailurrera.

— Gutxieneko tarteak: Partzelaren mugetara: 2,00 m, 5 m bide publikoen kanpoko mugara. Bi txabola mugakide elkartu ahal izango dira eraikina bi jabetzak banatzen dituen lerrora atxikita.

— Partzelatik kanpo dauden bizitegi-eraikinen gutxieneko tarteak: 25,00 m.

— Eraikuntza-ezaugarriak:

* Lehentasunez, material ez-iraunkorrak erabilita eraikiko dira, akabera pintatua izango dute, eta teilak edo antzeko koloreko plakak izango dituzte estalkian (inklinatuak, isurialde bat edo bikoak); horiek erraz desmuntatzeko modukoak izango dira eta horretarako beharrezko zimenduak jarriko dira.

* Ezin izango da ur-hornidurarako instalaziorik, osasunzerbitzurik, hondakin-urak husteko sistemarik, energia elektrikorik edo barruko banaketarik gauzatu.

* Eraikin horiek paisaian eraginik txikiena duten lekuetan kokatzeko exijitu ahal izango du Udalak, eta neurri jakin batzuk hartzeko ere eskatu ahalko du (eraikuntza-irtenbideak, akaberamaterialak, koloreak eta abar), eraikina landa-ingurunera hobeto egokitu dadin.

C. Aisialdirako baratze edo «agroalde» izateko xedatuko diren eremuetan aplikatu beharreko partzelatze, eraikuntza eta abarretarako erregimena dagozkion plan berezietan eta proiektuetan zehaztuko dira zehatz-mehatz, eta horiek onartu egin beharko dira.

3. Baimenak.

Txabola bat eraikitzeko baimenak behin-behineko izaera izango du beti.

Finkatu egingo dira planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik eta dagozkion udal baimenen arabera exekutatu diren bizitegi-erabilerarik gabeko txabolak edo eraikinak. Era

Artículo 72. Usos agropecuarios no profesionalizados.

1. Condiciones de emplazamiento.

Se autoriza el emplazamiento de usos agrarios no profesionalizados, incluidos los denominados «huertas de ocio» y «agroaldeak» exclusivamente en las zonas de uso global «G.20 Rural Agroganadera y de campiña», así como en aquellas otras que, en su caso, autorice el planeamiento especial promovido en desarrollo de este Planeamiento General, siempre que, entre otros extremos, se garantice la preservación de los espacios y elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación regulados en el planeamiento urbanístico.

2. Condiciones de edificación.

A. Se autoriza la construcción, en las zonas mencionadas en el anterior apartado de una nueva chabola por parcela, destinada exclusivamente a la guarda de aperos, y a pequeños corrales, o establos de carácter no profesional, debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el Capítulo IV.1 del presente Título.

B. Asimismo se deberán cumplir, además de las indicadas, las siguientes condiciones:

— Superficie mínima de parcela: 500 m^2 para huertas y 2.000 m^2 para el resto de los usos.

— Superficie de techo edificable máxima: 0,012 $m^2(t)/m^2$ hasta un máximo de 12 $m^2(t)$. En aquellas parcelas que no alcancen la superficie mínima se autoriza la instalación de un arcón para idéntico uso cuyas dimensiones máximas serán 2,3 x 0,55 x 0,75 m^3.

— Altura de edificación: 2,20 m al alero y un máximo de 3 m a la cumbrera del tejado.

— Separaciones mínimas: A límites de parcela: 2,00 m. y a 5 m del límite exterior de caminos públicos. Podrán agruparse dos chabolas colindantes, adosando la edificación a la línea divisoria común de propiedades.

— Separaciones mínimas de cualquier edificación residencial ajena a la parcela: 25,00 m.

— Características constructivas:

* Con carácter preferente, se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y con teja, o placas en color similar en cubierta (inclinada a una, o dos aguas), y serán fácilmente desmontables, contando para ello con la cimentación estrictamente necesaria.

* No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua, servicios sanitarios, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, ni de compartimentación interior.

* Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible y la adopción de determinadas soluciones constructivas, materiales de acabado, colores, etc., que se adapten mejor al medio rural.

C. El régimen de parcelación, edificación etc a aplicar en las áreas destinadas a huertas de ocio, o a «agroaldeak» será el que determine específicamente los correspondientes planes especiales y proyectos, que deben aprobarse al efecto.

3. Autorizaciones.

La licencia para construir una chabola se otorgará siempre en precario.

Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales construidas de forma previa a la entrada en vigor del presente planeamiento general y que hayan sido ejecutadas atendiendo a

berean, finkatu egingo dira dagokion udal baimena ez izanda ere, artikulu honetako 1. eta 2. ataletan aipatutako hirigintza-baldintza guztiak betetzen dituzten txabolak edo eraikinak; nolanahi ere, ez dira finkatuko, Arau Orokor hauetako 110. artikuluan aipatzen denaren arabera, horiek antolamendutik kanpo geratu badira eta/edo landa-ingurunea kaltetzen badute.

73. artikulua. Baso-erabilerak.

A. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako lursailaren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaiztiak.

B. Zuhaiztiak landatu eta mozteko, nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Foru Aldundiko Departamentuaren txostena beharko da aldez aurretik.

Zuhaiztiak landatu eta mozteko, pistak irekitzeko eta baso-jarduketarekin zerikusia duten instalazioak ezartzeko, udal baimena eskuratu beharko da beti; dena den, beste administrazio batzuen baimena eskuratzea ere eskatu daiteke legearen aldetik.

Atal honetan aipatu diren jarduketa guztiak, horiek kokatzeko erabiliko den gunea dena dela, planeamendu orokor honek erabakitako erabileren eta eraikinen erregimenean aurreikusitakoari –lurzorua ez-hiritargarri gisa antolatuta geratu den guneetarako– eta arloan aplikatu beharreko sektoreko araudian zehaztutakoari lotuta egongo dira.

74. artikulua. Nekazaritza-industriako erabilerak.

A. Halakotzat joko dira lurzoru ez-hiritargarrian kokatu beharreko nekazaritza-industriak, horien jarduketa nekazaritza-ustiapen nagusiaren beraren eta/edo bazkideen nekazaritza eta abeltzaintzako produktuen jatorrizko transformazioa egitea denean; nekazaritza-ustiapenaren erabilera osagarri bat izango da.

B. Azalera eraikia 2.000 m²(t) izango da gehienez ere.

C. «G.20 nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko» erabilera orokorreko guneetan kokatu ahal izango dira, ekonomia- eta ekoizpen-arrazoiak direla eta, nekazaritza-ustiapenarekin batera –honen erabilera osagarria da– garatzearen egokitasuna frogatzen bada, eta hirigintza-planeamenduan araututako antolamenduarekiko baldintza gainjarrien xede diren eremu eta elementuak babesten direla bermatzen bada.

D. Nekazaritza-ustiapen nagusiari atxikitako partzelak –industria-erabilera haren erabilera osagarri bat da– 20.000 m² izango ditu gutxienez.

E. Eraikinek behar bezala bete beharko dituzte arloan indarrean dagoen sektoreko araudian, behin betiko izaeraz onartutako lurraldea antolatzeko tresnetan, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan ezarritako arau orokorretan, eta plan hau garatzeko sustatu daitekeen planeamenduan ezarritako baldintzak.

75. artikulua. Bizitegi-erabilera autonomoak.

A. Lehendik dauden eta baldintza hauek guztiak betetzen dituzten eraikinetan bakarrik baimenduko dira:

— Eraikinek planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik egon behar dute eraikita.

— Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraikita egon behar dute –bizitegi-erabilerarako xedaturik egon behar dute– eta/edo geroago legeztatuta egon behar dute dagokion udal baimena lortuta.

las correspondientes licencias municipales, o que aún no disponiendo de tal autorización, den cumplimiento a todas las condiciones urbanísticas contenidas en los apartados 1 y 2 de este artículo, salvo que, de conformidad con lo expuesto en el artículo 111 de las presentes Normas Generales estén declaradas fuera de ordenación y/o contribuyan a la degradación del medio rural.

Artículo 73. Usos forestales.

A. Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

B. La autorización de plantaciones y talas de arbolado, conllevará el previo informe del Departamento competente en materia de agricultura y montes de la Diputación Foral.

La plantación y tala de arbolado, la apertura de pistas y la implantación de instalaciones relacionadas con la actividad forestal, se consideran actos sujetos a licencia municipal, con independencia del sometimiento a la autorización de otras administraciones que le pueda ser legalmente exigible.

Todas las actuaciones mencionadas en este apartado cualquiera que sea la zona en la que se pretendan llevar a cabo efectuar se atendrán a lo previsto al régimen de usos y de edificación adoptado por el presente planeamiento general para las diversas zonas globales en las que ha quedado ordenado el suelo no urbanizable, así como en las determinaciones de la normativa sectorial aplicable en la materia.

Artículo 74. Usos de industria agraria.

A. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable, cuya actividad estará limitada a la transformación en origen de los productos agropecuarios propios y /ó asociados de la correspondiente explotación agraria principal, de la que constituirá un uso auxiliar.

B. Su superficie edificada no podrá ser mayor de 2.000 m²(t).

C. Se autoriza su emplazamiento exclusivamente en la zona de uso global «G.20 Agroganadera y de campiña», siempre que, entre otros extremos, se justifique la idoneidad y conveniencia de su desarrollo conjunto con la explotación agraria de la que es uso auxiliar, por razones económicas y productivas, y se garantice la preservación de los espacios y elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación regulados en el planeamiento urbanístico.

D. La parcela adscrita a la explotación agraria principal de la que la industria agraria constituye un uso auxiliar, no será en ningún caso menor de 20.000 m².

E. Las edificaciones cumplimentarán los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente en la materia, en los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, en las normas de carácter general establecidas en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable y en el planeamiento que se pueda promover en desarrollo del presente plan.

Artículo 75. Usos residenciales autónomos.

A. Se autoriza su implantación exclusivamente en edificaciones preexistentes que cumplan con todos los requisitos siguientes:

— Estar construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente planeamiento general.

— Estar construidas, con destino a uso residencial, de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución y/o legalizadas con posterioridad, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

— Ez dira antolamendutik kanpo utzita egongo planeamendu orokor honen, hura garatuko duen planeamenduaren edo sektoreko araudi aplikagarriaren bidez.

— Eraikinek kokaleku duten erabilera orokorreko gunea erabili eta eraikitzeko erregimena bete beharko da. (ikus Arau Orokor hauetako 18. artikulua eta 21. artikulutik 24. artikulura bitartekoak).

B. Eraikinak mantendu, birgaitu eta berritzeko lanak egitea baimenduko da.

Lehendik dauden eraikinak berreraikitzeko aukera 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 30. artikuluan ezarritakoaren mende egongo da. Nolanahi ere, eraikin bakarra ordezkatu ahal izango da, eta eraikin berriak eraitsi beharrekoaren etxebizitza kopuru eta azalera eraiki berberak izango ditu.

Berreraikitze-eskubide hori, aipatu artikuluko 2. idatzzatian ezarritakoaren arabera, lehendik dagoen eraikin bat sistema orokorrak egiteko nahitaez desjabetu eta eraisteko beharretik sortua bada, eta berreraikuntza hori kaltetutako jabearen finkaren gainerakoan egitea ezinezkoa baldin bada, beste lurzati batean kokatu ahal izango da eraikin berria. Kasu horretan, eraikin berriari atxiki beharreko lur-zatiaren azalera ez da izango eraitsi beharreko eraikina kokatuta zegoen eta desjabetutako pertsonarena zen jatorrizko finkaren guztizko azalera baino txikiagoa, eta ez da inola ere 1.000 m²-tik beherakoa izango. Atxiki beharreko lur-zatia finka handiago batetik banandu behar baldin bada, sortzen den finkaren azalerak ezingo du izan indarreko legeriak ezartzen duen labore-unitate minimoarena baino txikiagoa (10.000 m², 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuaren arabera).

Gainera, eraikin horiek ordezkatzea baimendu ahal izango da behar bezala frogatutako arrazoiek hala gomendatzen dutenean; nolanahi ere, indarrean dauden lege-xedapenetan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta planeamenduan ezarritako irizpideak bete beharko dira.

Epigrafe honetan aipatutako jarduketen eraginez ez da, inolaz ere, lehendik dagoen eraikinaren eraikigarritasun finkatua gaindituko.

Txabolak, teilapeak eta udal baimenik gabe eraikitako eta behin-behineko izaeraz baimendutako gainerako gehigarriak ez dira eraikigarritasun finkatutzat joko.

Eraikinak birgaitu, berritu edo ordezkatzeko, behar-beharrezko baldintza izango da, besteak beste, eraikinekin bat ez datozen elementu horiek kentzea.

Jarduketa horiek baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da eraikin multzoaren eta haren ingurunearen konfigurazioa eta irudia hobetzea, eta lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan edo plan hau garatzeko sustatu daitekeen planeamenduan ezarritako arau orokor aplikagarriak betetzea.

C. Izaera orokorrez, gehienez ere bi (2) etxebizitza kokatu ahal izango dira fisiko eta juridikoki bereizitako eraikin bakoitzean; dena den, eraikinaren sabai-azalera 400 m²(t) baino handiagoa izango da eta etxebizitza bakoitzak 200 m²(t)ko eraikigarritasuna izango du gutxienez.

Izaera orokorrez baimendutako 2 etxebizitzako kopuru hori gainditzen duten eta lehendik dauden eraikinetan finkatu egingo da etxebizitza kopurua, betiere horiek dagokion udal baimenaren arabera eraiki baziren edo 1954ko Hernaniko Plan Orokorra onartu aurretik ere etxebizitza-erabilera bazuten.

— No estar declaradas fuera de ordenación por el presente planeamiento general, por el planeamiento que lo desarrolle, o por la normativa sectorial que les sea aplicable.

— Cumplimentar el régimen de uso y edificación de la correspondiente zona de global en la que cada edificación quede ubicada. (ver artículos 18 y 21 a 24 de estas Normas Generales).

B. Se autorizan obras de mantenimiento, rehabilitación y reforma de dichas edificaciones.

La posibilidad de reconstrucción de las edificaciones existentes quedará sometida a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. En todo caso, la sustitución se efectuará en un único edificio, con igual número de viviendas y superficie construida que el edificio que deba ser demolido.

Cuando tal derecho de reconstrucción provenga, según lo previsto en el apartado 2 del citado artículo, de la demolición de un edificio preexistente por causa de expropiación forzosa debida a la ejecución de sistemas generales, y resulte inviable llevar a cabo tal reconstrucción en el resto de la finca propiedad del afectado, se autoriza su emplazamiento sobre otra parcela diferente. En tal caso, la parcela alternativa a adscribir a la nueva edificación no tendrá una superficie menor de la total que tenía la finca original, propiedad del expropiado, en la que se emplazaba el edificio a demoler, y en ningún caso será menor de 1.000 m². Caso de que la parcela a adscribir deba segregarse de una finca de mayor cabida, ésta no podrá quedar reducida a una superficie menor de la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación vigente (10.000 m², según queda dispuesto en el Decreto n.º 168 de 8 de Julio de 1997).

Podrá autorizarse así mismo su sustitución por razones debidamente justificadas que así lo aconsejen, siempre que la misma se adecue a los criterios establecidos en las disposiciones legales, en los instrumentos de ordenación territorial, y en el planeamiento vigentes.

En ningún caso, cualquiera de las actuaciones citadas en este epígrafe podrá conllevar incremento alguno de la edificabilidad consolidada de la construcción preexistente.

A esos efectos, no se entenderá como edificabilidad consolidada, la vinculada a chabolas, tejavanas y demás añadidos construidos sin licencia municipal, o autorizados en régimen precario.

La eliminación de estos elementos discordantes será, entre otros, requisito previo la autorización de obras de rehabilitación, reforma, o sustitución, que afecten a estos edificios.

La autorización de dichas actuaciones quedará condicionada a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y de su entorno, así como al cumplimiento de las normas de carácter general que le sean de aplicación, y que hayan quedado establecidas en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable, o en el planeamiento que se pueda promover en desarrollo del presente plan.

C. Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta cuente con una superficie total de techo superior a 400 m²(t) y que, en todo caso, cada una de las viviendas disponga de una edificabilidad adscrita no menor de 200 m²(t).

Se consolida el número de viviendas en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad de 2 viv. autorizada con carácter general, siempre que aquéllas hubiesen sido construidas en su momento con la correspondiente licencia municipal, o vinieran ejerciendo ese uso de vivienda con anterioridad a la aprobación del Plan General de Hernani de 1954.

D. Ez da bizitegi-erabilera autonomorako xedaturiko eraikin berririk eraikitzea baimenduko, ez eta lehendik dauden baina erabilera horretarako xedaturik ez zeuden eraikin finkatuetan erabilera hori kokatzerik baimenduko.

76. artikulua. Herri-lanei atxikitako erabilerak.

1. Definizioa.

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikazio-sistemak edo zerbitzu-azpiegiturak –ur-hornidura, hondakin-uren saneamendua eta arazketa, hiri-hondakinak, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista, telekomunikazioak eta abar– gauzatu, ustiatu eta mantentzeko erabilera eta instalazio osagarriak arautzen dira artikulu honetan, horiek landa-ingurunean kokatu behar direnean eta kokapen-eremua Plan Orokor honek sistema orokor gisa berariaz definitzen ez duenean.

2. Kokapenari buruzko irizpideak.

Lurzoru ez-hiritargarrian antolatutako erabilera orokorreko gune bakoitzari dagokion erregimenean erabakitakoaren arabera kokatuko dira erabilera eta azpiegitura horiek, betiere hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriei buruzko planeamendu orokor honek erabakitako irizpide arautzaileak kontuan hartuta.

Erabilera eta azpiegitura horiek babestutako elementuei ahalik eta kalterik gutxien eragiteko moduan, eta ondorio kaltegarriak ez pilatzeko moduan kokatuko dira. Horregatik, Udalak beste kokaleku edo trazaketa batzuk proposatu ahal izango ditu paisaiarekin eta ingurumenarekin zerikusia duten arrazoiak direla eta, edo bidezkotzat eta egokitzat jotzen dituen beste arrazoi batzuek direla eta.

Horrekin lotuta, Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzek egokitzat jotzen dituzten neurriak zehaztuko dituzte, besteak beste, lurralde-hedapenari buruzkoak, eta antenak eta antzeko beste instalazio batzuk elkartu eta/edo bateratzeko aukerari buruzkoak.

3. Izapideak.

Eraikuntza-baimena eskatu aurretik, Udalari kontsulta bat egingo zaio. Udalak, behar bezala arrazoitutako ebazpen bidez, partzela ekartzeko baldintzak, eraikigarritasun-baldintzak eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu, eta hala badagokio, aldez aurretik plan berezi bat idazteko behinbehineko eskaera egin ahal izango du.

Nolanahi ere, dagokion Administrazioak bere eginkizunak eta eskumenak erabiltzean idatziko dituen espediente eta proiektuetan jasotako zehaztapenak hartuko dira aintzat.

4. Partzelaren ekarpena.

Aipatutako erabilerei eta eraikinei atxikitako partzelaren azalera aipatutako udal ebazpenean finkatutakoa izango da, arloan indarrean dauden lege-xedapenen, edo hala badagokio, kasu bakoitzean eskatzen diren funtzioaren edo beste edozein motatako baldintzen arabera finkatutakoa.

Arestian aipatutako azalera laborantzarako gutxieneko unitatea baino txikiagoa bada, nekazaritza-ustiapenen modernizazioari buruzko 1995eko uztailaren 4ko Legearen 25. artikuluko «b» atalean arautzen diren salbuespenekin bat datorrela ulertuko da.

5. Gutxieneko tarteak:

Izaera orokorrez, adierazitako lanak eta horien instalazioak lege-xedapenetan ezarritako tarteei eta urruntzeari buruzko irizpideetara –lurraldea antolatzeko tresnak barne– egokituko dira. Edonola ere, tarte hori honako hau izango da gutxienez:

D. No se autorizará ni la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, ni su implantación en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso.

Artículo 76. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Definición.

Quedan regulados en este artículo los usos e instalaciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones, infraestructuras de servicios –abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión, telecomunicaciones y otros–, de titularidad y promoción publica, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.

2. Criterios de emplazamiento.

Los citados usos e infraestructuras podrán ubicarse según quede estipulado en el régimen correspondiente a cada zona de uso global ordenada en el suelo no urbanizable, y atendiendo a los criterios reguladores adoptados por el presente planeamiento general relativos a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

La implantación de estos usos e infraestructuras en el territorio se estudiará de forma que se minimicen las afecciones a los elementos protegidos y se evite la acumulación de impactos negativos. Al efecto, el Ayuntamiento, por razones paisajísticas, medioambientales, u otras que considere justificadas y oportunas, podrá proponer emplazamientos, o trazados alternativos, en orden a disminuir los citados impactos.

Las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de estas Normas Generales determinarán las medidas que a ese respecto se estimen adecuadas, entre ellas las que se refieren al despliegue territorial y a la posibilidad de concentración y/o unificación de las antenas y otras instalaciones similares.

3. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

4. Aportación de parcela.

La superficie de la parcela vinculada a los citados usos y edificaciones será la fijada por la citada resolución municipal, en base a las disposiciones legales vigentes en la materia, o en su caso, en función de los requisitos funcionales, o de otro orden, exigibles a cada actuación.

En los supuestos en los que la citada superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo se entenderá que la misma se adecua a las excepciones reguladas en el apartado «b» del artículo 25 de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias.

5. Separaciones mínimas:

Con carácter general, las citadas obras y las instalaciones propias de las mismas se adecuarán a los criterios de separación y retiro establecidos en las disposiciones legales, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, esa distancia será, como mínimo la siguiente:

— Partzelaren mugara eta bide publikoetara: 10,00 m.

— Lehendik dauden etxebizitza-eraikinetara: 100,00 m.

— Bideetara, komunikazio-sareetara: Sektoreko planeamenduan eta Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan aurreikusten direnak.

6. Eraikuntza-baldintzak:

Udalak, behar bezala arrazoitutako ebazpen bidez, egokitzat jotzen dituen eraikuntza-baldintza zehatzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan ezarritako izaera orokorreko arauak bete beharko dira.

Izaera orokorrez bete beharreko arau horiei kalterik egin gabe, eraikigarritasuna eta proiektatutako eraikinen forma arautzen duten gainerako baldintzak betetzen direla justifikatu beharko da kokatu nahi diren erabilera eta instalazioei dagozkien behar zehatzak kontuan hartuta.

7. Azpiegiturak eta hiritartzea.

Irispideak, aparkaleku-zuzkidura eta zerbitzu-azpiegiturak (ur-hornidura, saneamendua, hondakin-uren arazketa, energia elektrikoaren hornidura, eta beharrezkoak izan daitezkeen beste batzuk) behar bezala ebatzi beharko dira, eta partzelaren hiritartze egokia bermatuko da, betiere izaera orokorrez ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauak eta gomendioak kontuan hartuta.

77. artikulua. Interes publikoko erabilerak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Sektoreko legeria aplikagarriak edo lurralde-planeamenduak interes publikokotzat jotzen dituen erabilerak eta eraikinak –ez dute zertan landatar izan behar– baimendu ahal izango dira lurzoru ez-hiritargarrian; dena den, horiek kokatzeko aukera berariaz aurreikusita egongo da lurzoruan bertan, izaera orokorrez, edo Planeamendu Orokor honek antolatutako gune orokorren batean, berariaz.

Gune orokor bakoitzaren hirigintza-erregimenean zehazten denaren arabera, ekipamendurako, aisialdirako eta hirugarren sektoreko erabilera jakin batzuk baimendu ahal izango dira, horiek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikuluko «3» eta «5» ataletan ezarritako irizpideekin eta indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnekin bat badatoz.

Erabilera horiek lurzoru ez-hiritargarrian kokatzea baimentzeko, bertan kokatu beharreko hirugarren sektoreko erabilerak parekagarriak izango dira ekipamendu-erabilerekin (horrekin lotuta, honako hau hartu behar da kontuan: Izaera orokorrez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan eta beste xedapen batzuetan ezarritakoaren arabera, ekipamendu-erabileren izaera duten erabilera batzuk hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen dira edo jo daitezke Plan Orokor honetan. Esate baterako, artikulu horietan zehaztu diren ekipamendu pribatuko erabilerak aipatu daitezke adibide gisa. Horregatik, ekipamendu-erabilerekin parekatu daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak baimendu daitezke lurzoru ez-hiritargarrian).

B. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikuluko 5. atalean ezarritako irizpideekin bat datozen erabilerak eta horiei atxikitako eraikinak baimentzeko, lege horretan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta Planeamendu Orokor honetan ezarritako irizpide material eta formalak bete beharko dira.

— Al límite de la parcela y caminos públicos: 10,00 m.

— A edificios de vivienda existentes: 100,00 m.

— A cauces, redes de comunicaciones: Las previstas en el planeamiento sectorial y en el Capítulo IV.1 de estas Normas Generales.

6. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable.

Sin perjuicio del cumplimiento de esas normas de carácter general, la edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debidamente justificadas en función de las estrictas necesidades asociadas a los usos e instalaciones que se pretendan implantar.

7. Infraestructuras y urbanización:

Deberán resolverse debidamente los accesos, la dotación de aparcamiento y de infraestructuras de servicio (abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, y otras que pudieran ser necesarias), y se garantizará una adecuada urbanización de la parcela, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 77. Usos de interés público.

1. Criterios generales.

A. En el suelo no urbanizable podrán autorizarse los usos y construcciones, no propiamente rurales, declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable, o por el planeamiento territorial, cuya posibilidad de implantación quede explícitamente prevista, bien con carácter general en dicho suelo, bien de forma específica en alguna de las zonas globales ordenadas por este Planeamiento General.

Son susceptibles de autorización, según queda especificado en el régimen urbanístico de cada zona global, determinados usos de equipamiento, de ocio y esparcimiento y terciarios, acordes con los criterios establecidos en los apartados «3» y «5» del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y con los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

A los efectos de su autorización en el suelo no urbanizable, los usos terciarios susceptibles de implantación en el mismo se entenderán asimilables a los usos de equipamiento. (Se ha de tener en cuenta a ese respecto, con carácter general, que los usos que, de acuerdo con lo establecido en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen la condición de usos de equipamiento, en este Plan General son o pueden ser considerados como usos terciarios. A este respecto y a modo de ejemplo, cabe citar los usos de equipamiento privado a los que se hace referencia en dichos artículos. De ahí que, también se consideren autorizables en el suelo no urbanizable los usos terciarios asimilables a los usos de equipamiento).

B. La autorización de los usos y construcciones que estuvieren vinculadas a los mismos, acordes con los criterios establecidos en el apartado 5 del artículo 28 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, queda condicionada al cumplimiento de los criterios materiales y formales establecidos al efecto por la misma, por los instrumentos de ordenación territorial y por este Planeamiento General.

Dena den, honako hauek ere hartu beharko dira kontuan dagokion baimena lortzeko:

— Landa-ingurunean erabilera eta eraikin horiek kokatzeko beharra justifikatu beharko da aldez aurretik.

— Erabilera eta eraikinak bat etorriko dira kokatu nahi diren gune orokorrari dagokion erregimen zehatzarekin eta hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriak gidatzen dituzten aurreikuspenekin.

— Interes publikokoak direla adierazi beharko da aldez aurretik, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

C. Erabilera eta eraikin horiek baimendu aurretik, Plan Berezi bat egin eta onartzea eskatu ahal izango da, erabilera eta eraikinen izaerari, horiek landa-ingurunean eragin ditzaketen ondorioei, edo behar bezala justifikatutako beste arrazoi batzuk direla eta, Plan Berezia beharrezkotzat eta egokitzat jotzen denean.

Dena den, Plan Berezi hori nahitaezkoa izango da dagozkion erabilerak kokatzeko eraikin eta instalazio berriak eraiki behar badira, edo komunikazio- eta zerbitzu-azpiegitura berriak gauzatu behar badira.

Dagokion Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlana aplikatuko zaio Plan Bereziari.

D. Planeamendu Bereziak eta kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoek esku-hartzeak eragingo dituen jarduketa eta lan guztiak definituko dituzte –hiritartze-lanak barne–, beharrezko zehaztasunarekin eta bakoitzaren irispidea zehaztuz. Horrez gain, beharrezko neurriak definituko dituzte eragindako lursailen eta ingurunearen landa-izaera zaintzen dela bermatzeko, eta ingurumen- eta paisaia-izaerako edo beste edozein izaerako ondorio kaltegarriak zuzentzeko.

2. Lehendik dauden eraikinetan ekipamendu komunitarioko eta hirugarren sektoreko erabilerak kokatzea.

A. Erabilera horiek baimenduko dira 1996ko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioak onartu aurretik zeuden eraikinetan, betiere horiek egoera hauetakoren batean ez badaude:

— Planeamendu Orokor honek nahiz hura garatzeko sustatutako planeamenduak antolamendutik kanpo utzi ez baditu.

— Ez badatoz bat eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin eta Plan Orokor honetan ezarritakoarekin.

— Dagokion udal baimenik gabe eraiki baziren eta ez badatoz bat Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza-erregimenarekin.

— Amaitu gabeko hirigintza-izaerako diziplina-espedienteren baten xede izan badira.

B. Hala badagokio, Planeamendu Orokor hau onartu aurretik erabilera nagusi edo autonomoetarako –ez beste batzuen erabilera osagarrietarako– xedaturik egon diren eraikinetan, lehen aipatutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Bestalde, erabilera hori ezin izango da borda, txabola edo antzeko eraikinetan kokatu.

C. Lehendik dauden eraikinak berreraikitzeko, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan xedaturikoa bete beharko da.

En todo caso, dichas autorizaciones conllevarán:

— La previa justificación de la necesidad de la implantación de los citados usos y edificaciones en el medio rural.

— La adecuación de dichos usos y edificaciones al régimen específico de la correspondiente zona global en la que pretendan ser ubicados, así como su compatibilidad con las previsiones por las se rigen los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

— La previa declaración de su interés público, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 28.5 de la precitada Ley del Suelo.

C. Podrá exigirse la elaboración y aprobación de un Plan Especial de forma previa a la autorización de estos usos y edificaciones, cuando se estime necesario y oportuno, en base a la naturaleza de los mismos, al alcance de su incidencia en el medio rural, o a cualquier otra razón justificada.

Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en los supuestos de implantación de usos que requieran, bien la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones, bien la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.

El Plan Especial será objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

D. El Planeamiento Especial, así como los proyectos técnicos a elaborar en cada caso definirán, con la precisión necesaria y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras que conlleve la intervención, incluidas las de urbanización, así como las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como para corregir los impactos negativos de carácter medioambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.

2. Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en edificaciones existentes.

A. Se autoriza la implantación de dichos usos en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de 1996, siempre que dichas edificaciones no se vean afectadas por alguna de las siguientes circunstancias:

— Estar declaradas fuera de ordenación tanto por este Planeamiento General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Ser disconformes con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción, y no acordes con el establecido en este Plan General.

— Estar construidas sin la correspondiente autorización municipal y no ser acordes con el régimen urbanístico establecido en este Plan General.

— Haber sido objeto de expediente disciplinar de carácter urbanístico no finalizado.

B. La implantación de los citados usos será autorizable, en su caso, en las edificaciones existentes, destinadas con anterioridad a la aprobación del presente Planeamiento General, a usos en sí mismos principales o autónomos, y no auxiliares de otros. En concreto, no se autoriza su implantación en bordas, chabolas, o similares.

C. A tal fin, la posibilidad de reconstrucción de las edificaciones existentes quedará sometida a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

D. Izaera orokorrez, Planeamendu hau onartzen den unean eraikin horiek dituzten ezaugarriak –eraikinaren parametro formalak, hirigintza-eraikigarritasuna eta abar– ezin izango dira aldatu. Nolanahi ere, txabolak, teilapeak, gehigarri ezegonkorrak eta gainerako elementu degradatzaileak kendu egin beharko dira, eta ez dira kontuan hartuko eraikigarritasun finkatua zenbatzerakoan.

E. Interes publikoko erabilera horiek kokatu ahal izateko, ezinbesteko baldintza izango da eraikin multzoaren eta haren ingurunearen konfigurazioa eta irudia hobetzea, hala nola, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan edo plan hau garatzeko sustatu daitekeen planeamenduan ezarritako arau orokor aplikagarriak betetzea.

F. Aipatutako erabilerei eta eraikinei atxikita geratuko den partzelaren azalera atal honetako G epigrafean aurreikusitako udal ebazpenaren bitartez finkatuko da, eta arloan indarrean dauden lege-xedapenen arabera, edo hala badagokio, kasu bakoitzean eskatzen diren funtzioaren edo beste edozein motatako baldintzen arabera finkatuko da.

Interes publikoko erabilerak kokatzea aurreikusten den eta lehendik dauden eraikinei atxikitako finkak ezin izango dira bereizi horiek 30.000 m² baino gutxiago dituztenean.

G. Erabilera, eraikin edo instalazio hauetakoren bat kokatzeko baimenaren eskaera egin aurretik, Udalari kontsulta bat egin beharko zaio hark agiriei, legeei eta hirigintzari buruzko baldintzak definitu eta, horrela, interes publikoko adierazpena bideratu dezan, jarduketa arautu dezan (partzelaren ekarpena, lehendik dauden eraikinetan esku-hartzea, azpiegituren zuzkidura, ingurunearen tratamendua eta abar), eta hala badagokio, aldez aurretik plan berezi bat idazteko behin-behineko eskaera egin dezan.

Dena den, udal baimena eman aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak bere ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, lehendik dagoen eraikinean garatu edo kokatu nahi den erabileraren interes publikoa adieraziko da, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

3. Ekipamendu komunitarioko eta hirugarren sektoreko erabilerak eraikin berrietan kokatzea.

A. Salbuespen gisa, eta proposatutako jarduketak edo instalazioak lehendik dauden eraikinetan kokatzea ezinezkoa denean, erabilera horietarako xedaturiko eraikin berriak eraiki ahal izango dira, besteak beste, atal honetako hurrengo epigrafeetan ezartzen diren baldintza guztiak betetzen badira.

Horrekin lotuta, aldez aurretik kontsulta bat egingo zaio Udalari hark ohiz kanpoko aukera horren bideragarritasunari buruzko iritzia eman dezan, eta agiriei, legeei eta hirigintzari buruzko baldintzak definitu ditzan, horrela, interes publikoko adierazpena bideratzeko, jarduketa arautzeko (partzelaren ekarpena, eraikinaren ezaugarriak, azpiegituren zuzkidura, ingurunearen tratamendua eta abar), eta C epigrafean eskatzen den Plan Berezia idazteko.

B. Salbuespen gisa, erabilera horiei atxikitako eraikin edo instalazio berriak «G.20 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Gune» eta «D.20 Landa Parkearen Sistema Orokorra» gune orokorretan kokatu ahal izango dira, jarduketen izaera edo horiek eragindako ondorioak direla eta, hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriei buruzko helburu eta arauak betetzen ez direnean izan ezik.

D. Con carácter general, en dichas edificaciones, no podrán alterarse las características –parámetros formales de la edificación; edificabilidad urbanística; etc. que tengan en el momento de aprobación de este Planeamiento, a excepción de las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes, que deberán ser eliminados en todo caso, y que no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad consolidada.

E. La autorización de esta implantación de usos de interés público, quedará en todo caso, condicionada a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y de su entorno, así como al cumplimiento de las normas de carácter general que le sean de aplicación, y que hayan quedado establecidas en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable, o en el planeamiento que se pueda promover en desarrollo del presente plan.

F. La superficie de la parcela que deberá quedar vinculada a los citados usos y edificaciones quedará determinada por la resolución municipal prevista en el epígrafe G de este apartado, en base a las disposiciones legales vigentes en la materia, o en su caso, en función de los requisitos funcionales, o de otro orden, exigibles a cada actuación.

Las fincas vinculadas a edificaciones existentes en las que se pretenda la implantación de los mencionados usos de interés publico, cuya superficie no sea superior a 30.000 m² no podrán ser objeto de segregaciones.

G. Con anterioridad a la solicitud de licencia de implantación de uno de estos usos, construcciones, o instalaciones, se formulará una consulta al Ayuntamiento a fin de que éste, defina las condiciones documentales, legales y urbanísticas para tramitar la declaración de interés público, para regular la actuación (aportación de parcela, intervención sobre la edificación existentes, dotación de infraestructuras, tratamiento del entorno, etc), y para determinar en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, la autorización municipal requerirá de la previa resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa por la que se declare el interés público del uso que se pretenda desarrollar, o implantar en la edificación existente, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 28.5 de la precitada Ley del Suelo.

3. Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en nuevas edificaciones.

A. Excepcionalmente, y siempre que las actividades, o instalaciones propuestas no sean susceptibles de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, todas las condiciones que se establecen en los siguientes epígrafes del presente apartado.

A estos efectos se formulará una consulta previa al Ayuntamiento a fin de que éste se pronuncie sobre la viabilidad de esta posibilidad extraordinaria, defina las condiciones documentales, legales y urbanísticas para tramitar la declaración de interés público, para regular la actuación (aportación de parcela, características de la edificación, dotación de infraestructuras, tratamiento del entorno, etc), y para la formulación del Plan Especial exigido en el siguiente epígrafe C.

B. Las nuevas edificaciones, o instalaciones vinculadas a estos usos exclusivamente podrán quedar emplazadas en las zonas globales «G.20 Rural. Agroganadera y campiña» y D.20 Sistema General de Parque Rural», salvo que por la naturaleza de las actividades y actuaciones, o por las afecciones derivadas de las mismas, se incumplan los objetivos y regulaciones relativas a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

C. Hirigintza Arau hauetan adierazitakoaren arabera, baimen hori eman aurretik Plan Berezi bat egin eta onartu beharko da, eta bertan, honako alderdi hauek justifikatu beharko dira, besteak beste:

— Proposatutako erabileren eta eraikinen interes publikoa.

— Proposatutako jarduketak eta eraikinak landa-ingurunean kokatzea egokia dela.

— Lehendik dauden eraikinetan osorik nahiz zati batean kokatzea ezinezkoa dela.

— Jarduketa bat datorrela dagokion gune orokorraren hirigintza erregimenarekin, eta kaltetu daitezkeen antolamenduarekiko baldintza gainjarriekin.

— Proposatutako lurralde-kokapen zehatzaren zuzenketa.

Plan Berezi horrek, beste xedapen batzuen artean, eragindako lursailen eta horien ingurunearen ingurumen- eta naturabaldintzak zaintzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, lehengoratzeko egokitzat jotzen diren ingurumen- eta paisaia-alorrean esku hartzeko irizpideak erabakiko ditu.

D. Dena den, udal baimena eman aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak bere ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, erabilera edo erabileren eta horiei atxikitako eraikinen interes publikoa adieraziko da, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

Adierazpen hori eta aurreko epigrafean aipatutako Plan Bereziaren izapideak eta onarpena aldi berean egin daitezke.

E. Emandako partzelak 30.000 m² izango ditu gutxienez; dena den, eremu jarraitu bat izango da, eta proposatutako eraikin eta jarduketei atxikita egongo da erregistroan.

F. Eraikuntza eta hiritartzerako baldintza zehatzak dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu; azken honek Arau Orokor hauetan, eta bereziki, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan aurreikusitakoa bete beharko du uneoro, honako arau hauez gain:

* Eraikinaren gutxieneko tarteak:

— Partzelaren mugetara: 10,00 m.

— Lurzoru ez-hiritargarriaren mugara: 100,00 m.

— Beste finka batzuetako eraikin landatar edo ez-landatarretara: 100,00 m.

— Bideetara, komunikazio-sareetara: Sektoreko planeamenduan eta Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan aurreikusten direnak.

* Gehienez eraiki daitekeen sabai-azalera: 1.000,00 m²(t).

* Eraikinaren altuera, profila eta formari buruzko beste baldintza batzuk: Plan Bereziak ezarriko ditu, Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan horrekin lotuta aurreikusten denari kalterik egin gabe.

* Gutxieneko aparkaleku-zuzkidura: 1 plaza/100 m²(t).

* Etxebizitza osagarria: 1 etx./partzela (gehienez). Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsonei zuzenduta egongo da, eta unitate bakar bat osatuko dute bai funtzioaren bai erregistroaren aldetik. Azalera eraikia baimendutako eraikigarritasunaren barnean zenbatuko da. Beraz, ez da beste eraikin bat izango, eraikin nagusian integratuta egongo baita.

C. De forma previa a su autorización será preceptiva la formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas Urbanísticas, de un Plan Especial que justifique, entre otros extremos:

— El interés público de los usos y construcciones planteados.

— La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificaciones propuestas en el medio rural.

— La inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.

— La concordancia de la actuación con el régimen urbanístico de la zona global que le corresponda y con los condicionantes superpuestos a la ordenación que puedan verse afectados por la misma.

— La corrección del emplazamiento territorial concreto propuesto.

Ese Plan Especial, entre otras determinaciones, adoptará los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.

D. En todo caso, la autorización municipal requerirá de la previa resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa por la que se declare el interés público del, o de los usos a implantar y de las correspondientes construcciones vinculadas a los mismos, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 28.5 de la precitada Ley del Suelo.

Dicha declaración podrá simultanearse con la tramitación y aprobación del Plan Especial al que se hace referencia en el epígrafe anterior.

E. La superficie mínima de la parcela aportada no será inferior a 30.000 m², deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedará vinculada registralmente a las edificaciones y actividades planteadas.

F. Las condiciones específicas de edificación y urbanización deberán ser establecidas por el correspondiente Plan Especial, que en todo caso cumplimentará lo previsto en las presentes Normas Generales, y en concreto en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable, así como las siguientes pautas:

* Separaciones mínimas de la edificación:

— A los límites de la parcela: 10,00 m.

— Al límite del suelo no urbanizable: 100,00 m.

— A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 100,00 m.

— A cauces, redes de comunicaciones: Las previstas en el planeamiento sectorial y en el Capítulo IV.1 de estas Normas Generales.

* Superficie de techo edificable máxima: 1.000,00 m²(t).

* Altura, perfil y otros condicionantes de la forma de la edificación: A establecer por el Plan Especial, sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto al efecto en el Capítulo IV.1 de estas Normas Generales.

* Dotación de aparcamiento mínima: 1 plz./100 m²(t).

* Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. (máximo) destinada a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y formará una unidad funcional y registral con las mismas. Su superficie construida será computable dentro de la edificabilidad autorizada. No constituirá un edificio exento, sino que quedará integrada en la edificación principal.

* Irispideak, aparkaleku-zuzkidura eta zerbitzu-azpiegiturak (ur-hornidura, saneamendua, hondakin-uren arazketa, energia elektrikoaren hornidura, eta beharrezkoak izan daitezkeen beste batzuk) behar bezala ebatzi beharko dira, eta partzelaren hiritartze egokia bermatuko da, betiere izaera orokorrez ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauak eta gomendioak kontuan hartuta.

Instalazio, eraikin eta finka multzoaren hiritartzea aztertu eta gauzatuko da, eta eragindako lursailen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak babestu, mantendu eta, hala badagokio, lehengoratzeko beharrezko neurriak aztertu eta gauzatuko dira.

G. Ekipamenduko edo hirugarren sektoreko erabileretarako eraikuntza berriak baimentzean, baimen hori berbera den udal-lizentziapeko jarduera bat handitzeko denean eta lehendik dagoen eraikin batean ezartzen denean, ez dira aplikagarriak izango baldintza hauek: Emandako gutxieneko partzela (E atala) eta partzela mugakideen eraikinetarako eta lurzoru ez-hiritargarriaren mugarako gutxieneko tarteak (F atala).

4- Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

Horien erabilera autonomoa ezartzeko, artikulu honetan finkatutako baldintza eta irizpide orokor guztiak bete beharko dira, eta baita herri-lanei atxikitako instalazioei dagokienez 76. artikuluan aurreikusten direnak ere.

Jarduketaren izaerak baimentzen duenean, guneak, instalazioak, elementuak eta abar bateratu edo modu partekatuan erabiliko dira, horrela, operadore desberdinen beharrei erantzun eta horiek lursailean kokatzeak ahalik eta ondorio gutxien izan ditzan.

Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten denaren arabera, Udalak Ordenantza jakin bat idatzi eta onartzea sustatuko du udalerrian telefonia mugikorraren oinarriak nola ezarri zehatz-mehatz arautzeko. Ordenantza horiek indarrean sartu arte, lehendik dauden oinarriak erabiltzea, eta hala badagokio, areagotzea baimenduko da.

5. Turismo-kanpamentuak.

A. Hirugarren sektoreko erabilera bat den neurrian, izaera orokorrez, artikulu honetako 1. ataletik 3. atalera bitartean aurreikusitakoaren arabera arautuko dira, betiere jarraian zehazten diren eta arloan indarrean dagoen legerian zehazten diren baldintza zehatzei kalterik egin gabe.

B. «G.20 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko» erabilera orokorreko landa-guneetan kokatu ahal izango dira, betiere hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriei dagozkien helburuak eta arauak betetzen badira.

«G.30 Babes Bereziko» landa-gune orokorretan ere kokatu ahal izango dira, hala badagokio, planeamendu orokor hau garatzeko egin beharko den Plan Berezian berariaz aurreikusten bada, eta bertan erabakitako kokapenari buruzko irizpideak eta hirigintzari, ingurumenari edo beste edozein gairi buruzko arauak betetzen badira.

C. Kokalekutzat hartuko duten inguruneko paisaia edo ingurumena ez da kaltetuko, eta beharrezko neurri zuzentzaile guztiak hartuko dira hori bermatzeko (zuhaiztiak, landare-pantailak, landa-ingurunera egokitutako materialak eta konponbideak, eta abar).

D. Eraikuntza eta hiritartzeko baldintza zehatzak dagozkion proiektuek ezarriko dituzte, eta hala badagokio, atal honetako H epigrafean aurreikusitako Plan Bereziak; horiek Arau Orokor hauetan, eta bereziki, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan aurreikusitakoa bete beharko dute.

* Deberán resolverse debidamente los accesos, la dotación de aparcamiento y de infraestructuras de servicio (abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, y otras que pudieran ser necesarias), y se garantizará una adecuada urbanización de la parcela, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Se estudiará y ejecutará la urbanización del conjunto de las instalaciones, edificaciones y de la propia finca, así como las medidas necesarias para la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos afectados y de su entorno.

G. En la autorización de una nueva edificación destinada a usos de equipamiento, o terciarios que constituya la ampliación de una actividad de idéntica naturaleza, ejercida bajo licencia municipal, e implantada en un edificio preexistente, no le serán de aplicación los condicionantes de parcela mínima aportada (apartado E) y de distancia a edificaciones en parcelas colindantes y al límite del suelo no urbanizable (apartado F).

4- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como uso autónomo se ajustará a todos los condicionantes y criterios generales establecidos en el presente artículo, así como a los previstos en el anterior artículo 76 para los usos y instalaciones vinculados a las obras públicas.

Siempre que la naturaleza de la actividad lo permita, se procederá a la unificación, o utilización compartida de espacios, instalaciones, elementos, etc. para dar respuesta a las necesidades de distintos operadores, a fin de minimizar las afecciones derivadas de su implantación en el territorio.

El Ayuntamiento promoverá la redacción y aprobación, según queda previsto en el anterior artículo 5 de estas normas Generales, de una Ordenanza específica por medio de la que se regule específicamente la implantación de bases de telefonía móvil en el término municipal. Hasta tanto dichas ordenanzas no entren en vigor, solo se autoriza la utilización, y en su caso, la ampliación de las bases existentes.

5. Campamentos turísticos.

A. En su condición de uso terciario su autorización queda regulada, con carácter general, por lo previsto en el apartado 1 a 3 del presente artículo, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionados específicos que a continuación se determinan y de la legislación vigente en la materia.

B. Su implantación exclusivamente podrá ser autorizada en la zona de uso global «G.20 Rural. Agroganadera y Campiña», siempre que se respeten los objetivos y regulaciones relativas a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

En la zona global «G.30 Rural. Especial Protección» este uso podrá, en su caso, ser autorizado siempre que expresamente así se prevea por el Plan Especial que debe formularse en desarrollo del presente planeamiento general, y que se adecue a los criterios de emplazamiento y otras regulaciones urbanísticas, medioambientales, o de cualquier índole, que al efecto hayan sido adoptadas por aquel.

C. Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, y que se adopten las medidas correctoras necesarias para garantizarlo (arbolado, pantallas vegetales, materiales y soluciones constructivas adaptadas al medio rural, etc.).

D. Las condiciones específicas de edificación y urbanización deberán ser establecidas por los correspondientes proyectos, y en su caso por el Plan Especial previsto en el epígrafe H de este apartado, que cumplimentarán lo previsto en las presentes Normas Generales, y en concreto en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable.

E. Aparkaleku-zuzkidura pribatuaren irispideak nola ebatzi diren justifikatu beharko da, horrela, bide-sare orokorrean edo lokalean arazorik sortu ez dadin. Horregatik, kanpaketa-partzela bakoitzeko aparkaleku-plaza bat antolatuko da barrutiaren barrualdean, bisitarientzako aparkalekuei xedaturikoez gain.

F. Halaber, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta baita ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema ere, instalazioen gehieneko edukieraren eta tamainaren arabera.

G. Udal baimenak beharrezkotzat jotzen dituen baldintzak ezarri ahal izango ditu turismo-kanpamentua bizitegi-erabilerako gune egonkor bat bihurtzen ez dela bermatzeko. Besteak beste, kanpaketa-partzeletan elementu egonkorrak instalatzea debekatu ahal izango du, karabanak eta autokarabanak gehienez ere zenbat denbora egon daitezkeen arautu ahal izango du, eta partzela eta instalazioen, edo atxikitako eraikinen zatiezintasuna (baita jabetza horizontaleko erregimenean ere) finkatu ahal izango du.

H. Proposatutako jarduketaren garrantzia eta irismena kontuan hartuta, eta eragindako eremuaren baldintzak eta ezaugarriak aintzat hartuta, Udalak Plan Berezi bat egin eta onartzea jar dezake baldintza gisa.

I. Erabilera, eraikin edo instalazio horietakoren bat kokatzeko baimenaren eskaera egin aurretik, Udalari kontsulta bat egin beharko zaio hark agiriei, legeei eta hirigintzari buruzko baldintzak definitu eta, horrela, interes publikoko adierazpena bideratu dezan, jarduketa arautu dezan (partzelaren eta azpiegituren ekarpena, ingurunearen tratamendua eta abar), eta hala badagokio, aldez aurretik plan berezi bat idazteko behin-behineko eskaera finkatu dezan.

Dena den, udal baimena eman aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak bere ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, kokatu nahi den erabileraren interes publikoa adieraziko da, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

BOSGARREN TITULUA (V)

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

78. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak. Irizpide orokorrak.

1. Titulu honen helburua da hurrengo artikuluan identifikatutako hainbat errealitate eta elementu arautzeko zehaztapenak finkatuko dituen erregimena zehaztea; errealitate eta elementu horiek osatu egiten dituzte planeamendu orokor honetan hirigintza-antolamenduaren inguruan hartu diren eta antolamendu horren garapen- eta gauzatze-prozesuan parte hartzen duten jarraibideak.

Errealitate eta elementu horiei, baita horien tratamendua arautzen duten parametroen multzoari ere, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintza esaten zaie.

2. Gainjarritako baldintza horiek Hernaniko hiri-planeamendua baino goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan (behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne) eta planeamendu orokor honetan dute jatorria.

Horren arabera, baldintza horien izaera eta/edo maila arauemailea kasu bakoitzean aipatutako lurralde lege-xedapenetan edo planeamendu orokor honetan ezarritakoa da.

E. Deberá justificarse la resolución de los accesos de la dotación privada de aparcamiento, de tal forma que no se generen problemas en la red viaria general o local. Al efecto, se dispondrá en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lotes de acampada, con independencia de las destinadas a aparcamiento de visitantes.

F. Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, así como especialmente el sistema de depuración y vertido de aguas negras, de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de las instalaciones.

G. La autorización municipal adoptará las condiciones que estime oportunas para garantizar que el campamento turístico no devenga en una zona de residencial estable. Entre ellas, la prohibición de la instalación de cualquier elemento permanente en las plazas de acampada, la reglamentación del período de estancia máximo de caravanas y autocaravanas, la indivisibilidad de la parcela y de las instalaciones, o edificaciones vinculadas a la misma (incluso en régimen de propiedad horizontal), etc.

H. En atención tanto a la magnitud y alcance de la actuación propuesta, como a las condiciones y características del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa formulación y aprobación de un Plan Especial.

I. Con anterioridad a la solicitud de licencia de implantación de este uso, y de sus construcciones, o instalaciones, se formulará una consulta al Ayuntamiento a fin de que éste, defina las condiciones documentales, legales y urbanísticas para tramitar la declaración de interés público, para regular la actuación (aportación de parcela, de infraestructuras, tratamiento del entorno, etc), y para determinar en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, la autorización municipal requerirá de la previa resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa por la que se declare el interés público del uso que se pretende implantar, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 28.5 de la precitada Ley del Suelo.

TITULO QUINTO (V)

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 78. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

1. El presente Título está destinado a establecer el régimen por el que se establezcan las determinaciones reguladoras relativas a distintas realidades y elementos, identificados en el artículo siguiente, que complementan las pautas de ordenación urbanística adoptadas por el presente planeamiento general, y que intervienen en el desarrollo y ejecución de la misma.

Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento y aplicación de los mismos recibe la denominación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

2. Esos condicionantes superpuestos tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Hernani (como los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados), bien en este planeamiento general.

En función de lo cual, el carácter y/o rango normativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, por las citadas disposiciones legales, por el planeamiento territorial, o por este planeamiento general.

3. Baldintza horien kokalekua eta muga planeamendu orokor honetako «E. Planoak» agiriko lau planoetan –»II.5 Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak–» grafikoen bidez adierazitakoak dira.

Dena den, baldintza horien jatorria Planeamendu orokor honena baino goragoko maila arauemailea duten xedapen eta/edo tresnetan badago, horien ondorio denari jarraituko zaio, are eraginpeko esparruak identifikatzeari eta mugatzeari dagokionez ere. Horrexegatik, hain zuzen, Planeamendu orokor honetan aipatutako planoan islatutako mugaketa beste xedapen edo tresna horietan bildutakoaren erreferentzia edo argigarri soiltzat hartuko da, berariaz hala adierazten denean Planeamendu orokor honek dagozkien baldintzen eraginpean hartzen duten esparruaren hedadura handiagoa proposatzen ez badu.

Aldi berean, baldin eta baldintza horiek jatorria Planeamendu orokor honetan bertan badute, ondorio guztietarako ulertuko da Planeamendu orokor honetan islatzen den mugaketa hori plana garatzeko sustatutako planeamendu bereziaren bitartez birdoitu eta/edo osatu ahal izango dela.

4. Eskuarki, baldintza bakoitzarekin lotutako espazio-eremuak modu bereizian identifikatzen dira. Zenbaitetan, ordea, eta elkarren artean bateragarriak direla ikusten den neurrian, baldintza jakin batek jarduten duen eremuan bestelako izaera duen beste bat ere sar daiteke. Kasu horietan, kontuan hartu behar da bi baldintzek bat egiten duten eremu hori haietako bakoitzari dagokion irizpideen aplikazio erantsiarekin lotuta ulertu behar dela; horrekin batera, behar bezala finkatu beharko da kasu bakoitzean egokitzat hartzen diren koordinazio eta/edo bateragarritasun jarraibideak.

79. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen sistematizazioa.

1. Jarraian, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintza mota desberdinak aipatuko dira:

- CS.1 KUALIFIKAZIO-FAKTOREAK.

— CS.1.a Nekazaritza-gaitasun handiko lurzoruak.

— CS.1.b Eremu degradatuak:

- CS.2 ARRISKU-FAKTOREAK.

— CS.2.a Akuiferoen kutsadura jasateko arriskua duten eremuak.

— CS.2.b Higadura jasateko arriskua duten eremuak.

— CS.2.c Urpean geratzeko arriskua duten eremuak.

— CS.2.d Lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten eremuak.

— CS.2.e Jarduketa arriskutsuen segurtasun-eremua.

- CS.3 BABESTUTAKO EREMU ETA ELEMENTU NATURALAK.

— CS.3.a Parke Naturalak: Aiako Harria.

— CS.3.b Zuhaitz bereziak.

- CS.4 INTERES NATURALISTIKOA DUTEN EREMUAK ETA ELEMENTUAK.

— CS.4.a Garrantzi Komunitarioko Guneak (GKG).

— CS.4.b Fauna-interesa duten eremuak.

— CS.4.c Natura aldetik interesa duten landaretzak.

— CS.4.d Desagertzeko arriskuan dagoen flora babesteko eremuak.

3. El emplazamiento y delimitación territorial de dichos condicionantes son los reflejados gráficamente en los cuatro planos «II.5 - Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» del documento «E. Planos» de este planeamiento general.

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al de este planeamiento general, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en los planos citados en el párrafo precedente, será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, este planeamiento general plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los citados condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo planeamiento, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos podrá ser reajustada y/o complementada mediante el planeamiento promovido en su desarrollo.

4. Normalmente, los ámbitos espaciales sujetos a cada condicionante se identifican de forma diferenciada. En ocasiones, sin embargo, y en la medida en que se estima que son compatibles entre sí, dentro del espacio concreto en el que actúa un condicionante, puede quedar integrado otro de diferente naturaleza. En esas ocasiones, se ha de considerar que el espacio en el que coinciden ambos condicionantes ha de entenderse vinculado a la aplicación agregada de los criterios reguladores de cada uno de ellos, debiendo, eso sí, determinarse en cada caso las pautas de coordinación y/o compatibilización que se estimen adecuadas.

Artículo 79. Sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

1. A continuación se enuncia el listado de los diversos tipos de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística identificados por el presente planeamiento general:

- CS.1 FACTORES DE CUALIFICACION.

— CS.1.a Suelos de alta capacidad agrológica.

— CS.1.b Ambitos degradados:

- CS.2 FACTORES DE RIESGO.

— CS.2.a Areas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

— CS.2.b Areas erosionables.

— CS.2.c Areas inundables.

— CS.2.d Emplazamientos que soportan, o hayan soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo.

— CS.2.e Area de seguridad de actividad peligrosa.

- CS.3 ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES PROTEGIDOS.

— CS.3.a Parques Naturales: Aiako Harria.

— CS.3.b Arboles singulares.

- CS.4 ESPACIOS Y ELEMENTOS DE INTERES NATURALISTICO.

— CS.4.a Lugares de importancia comunitaria (LIC).

— CS.4.b Areas de interés faunístico.

— CS.4.c Areas de vegetación de interés naturalístico.

— CS.4.d Areas de protección para la flora amenazada.

— CS.4.e Hiri-eremuko parkeak eta zuhaiztiak.

— CS.4.f Hezeguneak (Santa Barbarako urmaela).

— CS.4.g Interes geomorfologikoa duten eremuak.

— CS.4.h Paisaia babesteko eremuak.

— CS.4.i Konektibotasun ekologikoa duten korridoreak.

• CS.5 INTERES ARKEOLOGIKOKO EREMUAK.

— CS.5.a Estazio megalitikoak.

— CS.5.b Eremu arkeologikoak.

— CS.5.b Presuntzio arkeologikoko eremuak.

• CS.6 LEGE-ZORRAK.

— CS.6.a Itsasoko nahiz lurreko jabari publikoaren mugaketa.

— CS.6.b Lur gaineko uren eta ibai-bazterren babesa.

— CS.6.c Babeserako zorrak (Gipuzkoako errepideak eta bideak).

— CS.6.d Trenbideetako zorra.

— CS.6.e ETSB-rako erreserba banda.

• CS.7 AREA AKUSTIKOAK.

— CS.7.a Bizitegi-erabilera.

— CS.7.b Industria-erabilera.

— CS.7.c Jolas-erabilera eta ikuskizunetarako erabilera.

— CS.7.d Hirugarren sektoreko erabilera.

— CS.7.e Osasun-, irakaskuntza- eta kultura-erabilera.

— CS.7.f Komunikazio-sistema orokorrak.

— CS.7.g Eremu natural lasaiak.

2. Gainjarritako baldintza berriak definitu ahal izango dira, bai kasuan kasuko garapen-planaren bidez, bai egokitzat hartzen den bestelako edozein mekanismoren bidez, horietako bakoitzari dagokion berariazko tratamendu- eta interbentzio-erregimena emate aldera.

80. artikulua. «CS.1 Kualifikazio faktoreak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

1. «CS.1.a Nekazaritza-gaitasun handiko lurzoruak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Lurzoru emankorrenak dira, jarduneko nekazaritza-ustiategiekin lotuta egon ala ez. Nekazaritza-gaitasun handikoak dira. Nekazaritza-jarduketetarako muga gutxi dituzte (maldak, sakonera, putzuak, eta abar). Ibai eta erreka nagusien lautada alubialetan daude, baita metaketa-hegaletan edo malda txikiko muinotan ere. Zenbait orban identifikatu dira, gutxi gorabehera 141 hektarea hartzen dituztenak.

Eremu horietan dauden nekazaritza-ustiategi gehienek fruta-baratzeekin edo nekazaritzarekin dute lotura; zenbaitetan, jarduketa horiek nekazaritza-industriarekin osatzen dira (Elorrabi, Iparragirre, Altzueta, Itxasburu sagardotegiak, eta abar).

Nekazaritza-gaitasun handiko lurzoruak udalerriko iparerdialdean daude. Lurzoru gehienak eremu hauetan aurki daitezke:

— Urumea ibaiko ibarreko ezkerraldean: Osinaga-Altzuetako lurzoru alubialak, Portua eta Akarregiko meandroa. Lurzoru horietan fruta-baratzeak daude, batez ere.

— CS.4.e Parques y arbolado en zona urbana.

— CS.4.f Zonas húmedas (Charca Santa Barbara).

— CS.4.g Areas de interés geomorfológico.

— CS.4.h Ambitos de protección paisajística.

— CS.4.i Corredores de conectividad ecológica.

• CS.5 AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO.

— CS.5.a Estaciones megalíticas.

— CS.5.b Zonas arqueológicas.

— CS.5.b Zonas de presunción arqueológica.

• CS.6 SERVIDUMBRES LEGALES.

— CS.6.a Deslinde dominio público marítimo terrestre.

— CS.6.b Protección de aguas superficiales y sus márgenes.

— CS.6.c Servidumbre de protección (carreteras y caminos de Gipuzkoa).

— CS.6.d Servidumbre ferroviaria.

— CS.6.e Banda de reserva para la NRFPV.

• CS.7 AREAS ACUSTICAS.

— CS.7.a Uso residencial.

— CS.7.b Uso industrial.

— CS.7.c Uso recreativo y de espectáculos.

— CS.7.d Uso terciario.

— CS.7.e Uso sanitario, docente y cultural.

— CS.7.f Sistemas generales de comunicaciones.

— CS.7.g Espacios naturales tranquilos.

2. Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevos tipos de condicionantes superpuestos, en orden a asignar a los mismos de un régimen específico de tratamiento e intervención.

Artículo 80. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.1 Factores de cualificación».

1. «CS.1.a Suelos de alta capacidad agrológica».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Se corresponden con los suelos más fértiles, con independencia de que estén o no asociados a explotaciones agrarias en activo. Poseen una alta capacidad agrológica. Presentan escasas limitaciones (pendiente, profundidad, encharcamiento, etc.) para su uso agrario. Se localizan en las llanuras aluviales de los principales ríos y arroyos y/o en laderas de acumulación o lomas de pendientes suaves. Se han identificado manchas que se extienden a un total de 141 has aproximadamente.

Las explotaciones agrarias existentes en estos ámbitos tienen una orientación hortofrutícola o ganadera, en ocasiones complementadas con usos de industrias agrarias (sidrerías Elorrabi, Iparragirre, Altzueta, Itxasburu, etc.).

Los suelos de alta capacidad agrológica se encuentran distribuidos en la mitad septentrional del término municipal. La mayor parte de estos suelos se emplazan en:

— Margen izquierda de la vega del Urumea: Suelos aluviales de Osinaga-Altzueta, Portu y meandro de Akerregi. La orientación de las explotaciones es principalmente hortofrutícola.

— Osinaga-Pardiolako landazabala. Malda txikiko muinoak, Osiñagako ertzetan eta Onyi mendiaren inguruko eremuetan hedatzen direnak. Kasu honetan, abeltzaintzarekin lotutako jarduketak dira nagusi.

— Jauregi-Santa Barbarako landazabala. Kasu honetan ere malda txikiko muinoak dira, eta abeltzaintza-ustiategiak dira nagusi.

Lurzoru horiek oso aberatsak dira abeltzaintza-jarduketari dagokionez, baita jarduketa horrekin lotutako beste zenbait balioei dagokienez ere (alderdi sozio-ekonomikoak, paisaiak, eta abar); hala, ezinbestekoa da bertako hiri-garapenak modu egokian kontrolatzea eta lekua behar bezala erabiltzea. Lursail horien berezitasuna dela eta, funtsezkoa da horiek zaintzea, jarraian adierazitako jarraibideak oinarritzat hartuta.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honekin lotutako lurzoruen hirigintza-erregimena planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira aipatutako lurzoruen nekazaritza-balioa zaintzeko eta babesteko, baita bertako ustiategi estrategikoak zaintzeko ere. Prozesu hau guztia irizpide hauei jarraiki egingo da:

— Nekazaritza-balio handiko lurzoru nagusiak babestuko dira, natura-ondare ordezkaezina direlako. Halaber, beharrezko neurri guztiak bultzatuko dira lurzoru horietan bateko ala besteko jarduketak abiarazteko.

Horretarako beharrezkotzat hartzen diren neurriak adostuko dira eskumena duten eta gaian esku hartzen duten erakunde publiko nahiz pribatuekin, Gipuzkoako Foru Aldundia barne.

— Lurzoruak babesteko, orekatzeko edo horien egoera zuzentzeko neurriak modu eraginkorrean zehazte aldera, zehaztasun handiz aztertuko da horietako bakoitzean bultzatzen ari diren hiri-garapenek (bideak, trenak, hiri-zerbitzuak) lurzoruetan izan ditzaketen eraginak eta ondorioak.

— Lurzoru horiek okupatzeko edo debaluatzeko egokitasuna eta/edo bideragarritasuna aztertzeko, kontuan hartu beharko da egin nahi diren lanek zenbateko onura ekarriko dioten interes publikoari.

— Beharrezko neurriak zehaztuko dira, ahal de neurrian aipatutako lurzoruen babesa bateragarria izan dadin inguruan egin nahi diren hiri-garapenekin.

— Nekazaritza-balioa duten lurzoruak prestatuko dira, hiri-garapenak edo azpiegitura publikoak direla eta ezinbestean lekuz aldatu behar diren lurrak kokatzeko.

— Nekazaritza-balio handiko lurzoruen udal-erreserbak mugatuko dira, lurzoruaren ondare publikoan sar daitezen.

Erreserba horiek modu eraginkorrean eta ofizialean mugatze aldera, beharrezko espediente egokituak idatzi eta izapidetuko dira, betiere indarrean dagoen legeak finkatutako irizpideak oinarritzat hartuta (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 119. artikulua eta hurrengoak. Artikulu horietan adierazitakoari jarraiki, aipatutako espedienteek argi zehaztu behar dituzte lurzoru bakoitzaren mugak, lurzoruen jabeekiko harremana, eta abar).

— Campiña de Osinaga-Pardiola. Lomas de suave pendiente que se extienden entre la ribera de Osinaga y las estribaciones del monte Onyi. En este caso las explotaciones existentes son esencialmente de tipo ganadero.

— Campiña de Jauregi-Santa Bárbara. En este caso también destacan las lomas y laderas de suave relieve, donde se asientan explotaciones de orientación ganadera principalmente.

La notable riqueza agraria de estos suelos y otros valores (socioeconómicos, paisajísticos, etc.) asociados a los mismos, reclaman su protección directa del desarrollo urbano y de usos inapropiados. En atención a su singularidad procede la preservación de los referidos terrenos de conformidad con las pautas que se exponen a continuación.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por el presente condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de su valor agrario, así como de las explotaciones estratégicas existentes en los mismos, y que deberá efectuarse atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

— Se procederá a la preservación de las principales bolsas de terrenos de alto valor agrario del municipio por constituir un irreemplazable patrimonio natural, y determinación y ejecución de las medidas necesarias para la puesta en activo de los mismos.

Las medidas que con ese fin se estimen necesarias serán determinadas de común acuerdo con las entidades públicas y privadas, incluida la Diputación Foral de Gipuzkoa, competentes y/o que intervienen en la materia.

— A los efectos de la efectiva y eficaz determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias, se procederá a la expresa y precisa evaluación de las afecciones e impactos que los correspondientes desarrollos urbanos, incluidas las infraestructuras de una u otra naturaleza (viario, ferroviario, servicios urbanos, etc.), pudieran conllevar en los referidos suelos.

— La viabilidad y/o conveniencia de la ocupación, o devaluación de esos terrenos ha de entenderse asociada a la justificación del mayor interés público de las actuaciones que conlleven ese tipo de afecciones.

— Se procederá a la determinación de las medidas necesarias para, en lo posible, compatibilizar la preservación de los citados terrenos con los correspondientes desarrollos urbanos que pudieran plantearse en su entorno.

— Se preverá la disponibilidad de suelos de valor agrario a los efectos de poder dar respuesta a necesidades de realojo de explotaciones agrarias que, por razones del desarrollo urbano planteado, o por la implantación de infraestructuras públicas, deban ser trasladadas de su actual emplazamiento.

— Se procederá a la delimitación de reservas municipales de terrenos de alto valor agrológico, para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente. (Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.).

2. «CS.1.b Eremu degradatua».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Jarduketa andropikoen ondorioz degradatutako eremuak. Baldintza honek harrobiak hartzen ditu, bai Mari Luz Haundikoa –ustiapen-baimena dauka (CS.1b.1)–, baita egun gelditutа dauden beste hiru harrobiak ere (CS.1b.2) –Kanpozabal-, Kanpozabal-2 eta Arrigoain (Santa Barbara)–. Kanpozabal-I eremuko zati batean, «bizitza teknikoa amaituta duten ibilgailuen tratamendurako zentroa, Zapiain S.L.» enpresa dago. Halaber, Kanpozabal-II harrobiz aharraren eremuan betetze-lan sistematikoak egiten dituzte, batez ere eraikuntza-lanetako lur eta hondakinekin. Azken jarduketa horrek ez du ingurumena berreskuratzeko planik, ezta administrazioaren baimenik ere. Bi jarduketek batera 18,7 ha hartzen dituzte, eta horien erdia baino gehiago Santa Barbarako eremuan dago.

Baldintza hau sartu izanaren arrazoia Lurralde Antolamendurako Zuzentarauek (LAZ) finkatutako aginduari erantzuna ematea da; izan ere, aipatutako zuzentarauaren arabera, planean mugatu egin behar dira «erauzketa-jarduketen eraginpeko eremuak».

Irizpide orokorra erauzketa-eremu horiek eta horien ingurua berreskuratzea da –ingurumenaren, paisaiaren eta funtzionaltasunaren aldetik–, erauzketa-jarduketa behin betiko eten ondoren.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honekin lotutako lurzoruen hirigintza-erregimena, hain zuzen ere, planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira aipatutako lurzoruak leheneratuko direla bermatzeko. Egin beharreko berreskuratze-lanak gaiarekin lotutako lege-xedapenek finkatutako irizpideen arabera burutuko dira.

Berreskuratzeko eremu horietako bakoitzean berariazko irizpide eta helburuak aplikatuko dira:

— Kanpozabal-I:

Izapidetutako jarduketa-proiektuan eta Ingurumen Eraginerako Azterketan baimendutako jarduketak errespetatu behar dituen babes- eta zuzenketa-neurriak aplikatuko dira. Neurri horiek LEH.03-Kanpozabal eremuko Hirigintza Arau Berezian sartuta geratu dira. Lehen aipatutako instalazioetan sartzen ez den degradatutako eremuen kasuan, ingurumena eta paisaia berreskuratzeko neurriak bultzatuko dira.

— Kanpozabal-II:

Udalak eten egin behar ditu baimenik gabe egun egiten ari diren isurketa-jarduketak. Jarduketa horren udal-baimena lortzeko, ezinbestekoa izango da isurketen eraginpean dagoen eremu guztiaren Ingurumena Berreskuratzeko Proiektu bat aurkeztea, eta hori Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailean izapidetzea.

— Arrigoain (Santa Barbara):

Erauzketa-eremua eta harrobiaren inguruko lurzoruak SNU.04 Santa Barbara eremuan sartuta daude; kasu honetan, Landa-eremuko Parke Publiko bat sortzea proposatzen da. Eremu honetako Hirigintza Arau Bereziak indartu egiten ditu «Hernaniko Santa Barbara mendiaren eta harrobiaren paisaia babesteko, berreskuratzeko eta leheneratzeko Plan Bereziak» finkatutako irizpideak, helburuak eta antolamendua. Aipatutako Plan Berezia Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak onartu zuen, 2005eko ekainaren 28an.

2. «CS.1.b Ambito degradado».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Incluyen zonas degradadas provocadas por actuaciones antrópicas. Este condicionante incorpora las canteras existentes, tanto la de Mari Luz Haundi que dispone de permiso de explotación (CS.1b.1) como las tres ya inactivas (CS.1b.2), antiguas canteras de Kanpozabal-I, Kanpozabal-2 y Arrigoain (Santa Bárbara). Parte del ámbito de Kanpozabal-I se encuentra utilizado por las instalaciones del «Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil, Zapiain S.L.». Así mismo el ámbito de la antigua cantera Kanpozabal-II viene siendo objeto de operaciones sistemáticas de relleno, fundamentalmente de tierras y residuos inertes de construcción, sin plan de recuperación ambiental y de autorización administrativa. Ocupan una superficie conjunta de 18,7 has, de las que más de la mitad corresponden al área de Santa Bárbara.

La inclusión de este condicionante da respuesta al mandato establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de delimitar en el planeamiento las «zonas afectadas por la realización de actividades extractivas».

El criterio general es la rehabilitación paisajística, medioambiental y funcional de de dichas áreas extractivas y de su entorno, tras la interrupción definitiva de la actividad.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por el presente condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la rehabilitación de estos ámbitos. Las correspondientes tareas de recuperación se realizarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En cada una de estas áreas de recuperación y mejora ambiental se aplicarán los siguientes criterios y objetivos de ordenación específicos:

— Kanpozabal-I:

Se incorporan a este ámbito las medidas de protección y corrección a las que debe someterse la actividad autorizada contemplada en el proyecto de actividad tramitado y en el correspondiente Estudio de Impacto ambiental. Dichas medidas han quedado incorporadas en la Norma Urbanística Particular del ámbito LEH.03-Kanpozabal. Para el resto del área degradada no incluida en las instalaciones anteriormente citadas, se establecerán medidas para su restauración ambiental y paisajística.

— Kanpozabal -II:

El Ayuntamiento debe interrumpir la actividad no legalizada de vertido, actualmente existente. La autorización municipal de tal actividad quedará a expensas de la presentación de un Proyecto de Restauración Medioambiental de la totalidad del ámbito afectado y de su tramitación en el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

— Arrigoain (Santa Bárbara):

El área extractiva y entorno de la cantera quedan incluidos en ámbito LEH.04 Santa Bárbara, para el que se propone la creación de un Parque Rural Público. La Norma Urbanística Particular de este ámbito consolida los criterios, objetivos y la ordenación establecida por el «Plan Especial de protección, recuperación y restauración paisajística de la cantera y monte de Santa Bárbara de Hernani», aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 28 de junio de 2005.

— Mari Luz Aundi:

Eusko Jaurlaritzako Energia eta Meatze Zuzendaritzaren aurrean duen egoera administratiboa ustiategi arautu batena da eta jarduketek, instalazioek eta sarbideek gehienezko perimetro bat dute finkatua (ustiapen-proiektua, zaharberritze-plana eta abala, 2000ko irailaren 1eko ebazpenaren bidez onartuak).

Gaur egun, Energia eta Meatze Zuzendaritzaren arabera, meatze-eskubideen titularrak – «José Larrañaga. S.A»– betelanak egi nahi ditu meatze-jarduketetakoak ez diren material exogenoekin. Dirudienez, izapideak egiten ari da Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailarekin, baimena lortu ahal izateko. Erauzketa-lana eten eta aipatutako betelanetarako baimena lortuko balu, Energia eta Meatze Zuzendaritzak meatze-eskubideen iraungipen-espediente bat irekiko luke, eta jarduketa berria Ingurumen zuzendaritzak arautuko luke.

81. artikulua. «CS.2 Arrisku-faktoreak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

1. «CS.2.a Akuiferoen kutsadura jasateko arriskua duten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

2000ko urriaren 23ko Europako 2000/60 Zuzentarauak uren politikaren eremuan erkidego mailako jarduketa-esparrua finkatzen du; zuzentarau horren arabera, Estatu kideek lurrazpiko masa guztien ezaugarriak zehaztu behar dituzte, baita horietako bakoitzean ingurumenaren esparruan finkatutako helburuak ez betetzeko arriskua ebaluatu ere. Edateko uraren bilketak babestearen helburua uraren kalitatea eta kantitatea zaintzea da, herriak hornitzeko baliabide den aldetik.

Euskal Autonomia Erkidegoko Mugaketa Hidrografikoetan –Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako Saileko Uren Zuzendaritzak finkatuak (Eusko Jaurlaritza. 2005)– Hernaniko udalerrian '2' graduko hainbat ur-masa ageri dira; hau da, *«nabarmen txikiagoa den interes hidrologikoko ur-masak (...) Irazkortasun gutxiko eremuetan daude, bertan akuifero txikiak aurki baitaitezke. (...)».*

Bestalde, Energiaren Euskal Erakundeak egindako EAEko Mapa hidrogeologikoan adierazten denez, «Hernaniko sektorean» arrezife moduko kareharrien azaleratzea ageri da. Kareharri horiek, gainera, oso karstifikatuta daude. Azaleratze hori hirigunearen mendebaldean dago, Santa Barbara inguruan. 1.4 km2-ko azaleratze horrek arro txiki bat du kanpoaldean (0.7 km2), baina haren urak hobien bidez iragazten dira. Ura Carrero eta Curtidora iturbegietatik ateratzen da, eta 20l/s-ko emaria du bakoitzak, batez beste. Udalerriko ipar-mendebaldeko eremu horretan kutsadura jasateko arrisku handia duten zenbait akuifero atzeman dira, eta horrek ezinbesteko egiten du lurrazpiko urak babesteko neurri bereziak hartzea.

Halaber, Urari buruzko Europako Esparru Zuzentarauko 7. artikuluak (Europako Parlamentuko eta Kontseiluko UEZ 2000/60/EE Zuzentaraua, 2000ko urriaren 23koa) adierazten duenez, estatu kide guztiek zehaztu egin behar dituzte mugaketa bakoitzean giza kontsumorako ura biltzeko erabiltzen diren ur-masa guztiak, batez beste eguneko 10 m^3 baino gehiago ematen dituztenak, 50 lagun baino gehiago hornitzen dituztenak eta etorkizunean horretarako erabiliko direnak kontuan hartuta. Eremu horiek guztiak Eremu Babestuen Erregistroan (EBE) egon behar dute.

— Mari Luz Aundi:

La situación administrativa ante la Dirección de Energía y Minas del Gobierno Vasco es la de una explotación regularizada, con un perímetro máximo de alcance de la actividad e instalaciones y accesos (Proyecto de explotación, plan de restauración y aval que garantiza su ejecución, aprobados por resolución de 1 de setiembre de 2000).

En la actualidad, y según informa la Dirección de Energía y Minas, la mercantil titular de los derechos mineros, «José Larrañaga. S.A» ha manifestado su deseo de efectuar rellenos con materiales exógenos de origen no minero, estando, al parecer, tramitando ante Medio Ambiente del Gobierno Vasco la preceptiva autorización. En caso de cesar la actividad extractiva y sobrevenir la autorización del relleno citado, la Dirección de Energía y Minas incoaría un expediente de caducidad de los derechos mineros y pasaría a ser una actividad regulada por la Dirección de Medio Ambiente.

Artículo 81. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.2 Factores de riesgo».

1. «CS.2.a Area vulnerable a la contaminación de acuíferos».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Directiva Europea 2000/60, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas (DMA) determina que los Estados miembros deben realizar una caracterización inicial de todas las masas subterráneas y evaluar el riesgo de que no se cumplan en ellas los objetivos medioambientales establecidos. La protección de las captaciones de agua potable tiene por objeto preservar la calidad y cantidad del agua como recurso para el abastecimiento de poblaciones.

En las Demarcaciones Hidrográficas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, establecidas por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Gobierno Vasco. Año 2005), el término municipal de Hernani se distribuye diversas masas de agua subterránea caracterizadas como de grado '2', que engloba a *«masas de agua de interés hidrogeológico notablemente menor (...) Se corresponden con zonas de baja permeabilidad en las que localmente pueden existir pequeños acuíferos. (...)».*

Por su parte, el Mapa Hidrogeológico del País Vasco elaborado por el Ente Vasco de la Energía (EVE) señala la existencia de un afloramiento de calizas arrecifales intensamente karstificadas en el «sector Hernani», situado al oeste del núcleo urbano en el entorno de Santa Bárbara. La superficie del afloramiento es de 1.4 km2, con una cuenca externa pequeña (0.7 km2), pero cuyas aguas se infiltran a través de sumideros. Las salidas se producen a través de los manantiales Carrero y Curtidora, de caudales medios del orden de 20 l/s cada uno. En esta zona noroccidental del término municipal se han identificado áreas que presentan alta o muy alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, lo que justifica la determinación de medidas singulares para la protección de las aguas subterráneas.

Así mismo, el artículo 7 de la Directiva Europea Marco del Agua (DMA 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000) indica que los estados miembros deben especificar en cada demarcación todas las masas de agua utilizadas para la captación de agua destinada al consumo humano que proporcionen un promedio de más de 10 m^3 diarios, o que abastezcan a más de 50 personas, así como las destinadas a tal uso en el futuro. Estas zonas deben ser incluidas en el Registro de Zonas Protegidas (RZP).

Erregistro horrek giza kontsumorako lau bilketa-gune identifikatzen ditu Hernaniko udalerrian; bi Martindegin (Iturriandieta eta Ostalekueta) eta beste bi, berriz, Ereñozu-Pagoagan (Aparrain eta Lizarregi).

2. Zehaztapen arautzaileak.

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia edo oso handia duten eremuak behar bezala zaindu behar dira lurzoruaren erabilera planifikatzeko orduan; horretarako, beharrezko neurri guztiak hartu behar dira horiek babesteko eta zaintzeko, kutsadura saiheste aldera.

Baldintza honekin lotutako eremuek barne hartzen dituzten partzelak erabiltzeko eta bertan eraikuntza-lanak egiteko erregimena, hain zuzen ere, planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira adierazitako helburuak lortuko direla bermatzeko. Prozesu hori guztia irizpide hauei jarraiki egingo da:

— Honako plan eta dekretu hauen xedapenak aplikatuko dira:

* «EAEko Nekazaritzako Praktika Egokien Kodea», 390/98 Dekretuaren bidez onartua, 1998ko abenduaren 22an.

* 141/2004 Dekretua, uztailaren 6koa, abeltzaintza-ustiategietako arau teknikoa, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoa ezartzen dituena.

* 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, jarduketa-lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jarduketen zerrenda finkatzen duena.

* Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Plana, Kantauri Isurialdea («2. araudia» liburuko «D.4. Akuiferoen higadura-, irristatze- eta/edo kutsadura-arriskuan dauden eremuen ertzetarako berariazko araudia» atalean adierazitako aurreikuspenak).

Aipatutako kodeko zehaztapenak ez dira zenbait kasutan aplikatuko, kasuan kasuko helburuetarako aplikazio hori ezegokitzat eta/edo neurrigabetzat hartzen denean, betiere behar bezala justifikatu ondoren.

— Aipatutako Kodean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago baldintza honek barne hartzen dituen eremuetan kutsagarriak izan daitezkeen eta, beraz, lurrazpiko uren kalitatea honda dezaketen isurketak egitea (simaurtegi berriak, mindahobiak, ehorzketa-hobiak, parasitoak hiltzeko bainuontziak edo substantzia kutsagarriak sor ditzaketen abeltzaintzako bestelako azpiegitura batzuk). Kasu horietan guztietan, kokaleku berriak bilatu beharko dira.

Hala ere, halakoak jartzeko aukera izango da, aurrez baldintza hauek betez gero:

* Halako instalazio edo jarduketetarako kokaleku alternatiborik ez dagoela justifikatzen bada.

* Eragin kaltegarriak saihesteko eta zuzentzeko beharrezko neurriak hartuko direla bermatzen eta justifikatzen bada.

* Gai honetan eskumena duten erakundeek baimena ematen badute edo aldeko txostena aurkezten badute.

— Aipatutako Europako Zuzentarau Esparrua betetze aldera:

* Beharrezko babesa emango zaie hiri-hornikuntzarako ur-biltokiei.

Dicho Registro identifica en el término municipal de Hernani cuatro puntos de captación, destinados al consumo humano, dos en la zona de Martindegi (Iturriandieta y Ostalekueta) y otros dos en la de Ereñotzu-Pagoaga (Aparrain y Lizarregi).

2. Determinaciones reguladoras.

Las áreas que presentan alta o muy alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, han de ser objeto de la debida consideración en la planificación del uso del suelo, y a tal efecto deben arbitrarse las medidas necesarias para la adecuada protección de las mismas, en orden a su mantenimiento y preservación y a evitar su contaminación.

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en los ámbitos sujetos al presente condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la consecución de los objetivos expresados, y que deberá efectuarse atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

— Se entenderán de aplicación las determinaciones establecidas al efecto por:

* El «Código de Buenas Prácticas Agrarias de la CAPV», aprobado mediante Decreto 390/98, de 22 de diciembre de 1998.

* El Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas.

* El Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad.

* El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica (previsiones incluidas en el apartado «D.4. Normativa específica para márgenes en zonas con riesgo de erosión, deslizamientos y/o vulnerabilidad de acuíferos», del Libro «2. Normativa»).

Podrá excepcionarse la aplicación de las determinaciones del citado Código, en aquéllos casos en los que, previa la debida justificación, se estime inapropiada y/o desproporcionada en atención a los objetivos de protección planteados.

— En consonancia con lo establecido en el citado Código, no se autoriza la implantación dentro de los ámbitos adscritos al presente condicionante de usos potencialmente emisores de contaminantes y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas (nuevos estercoleros; fosas de purines; fosas de enterramientos; bañeras de desparasitación; u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes).buscándose otros emplazamientos alternativos.

No obstante, podrán implantarse en los casos que, previamente:

* Se justifique la inexistencia, o inviabilidad adopción de un emplazamiento alternativo para tales instalaciones, o actividades.

* Se justifique y garantice la adopción de las necesarias medidas de prevención y corrección de impactos.

* Se cuente con la autorización, o informe favorable de las entidades competentes en la materia.

— En el contexto del cumplimiento de la referida Directiva Europea Marco:

* Se otorgará el necesario nivel de protección a las captaciones de abastecimiento urbano.

* Lurzoru ez-hiritargarrietan zein lurzoru hiritargarrietan dauden eraikinek edo eraiki nahi diren eraikinek une bakoitzean indarrean dauden arau guztiak betetzen dituztela zainduko da, bai saneamendu eta ur beltzen bilketa-sistemari dagokionez, bai ur horien tratamendu eta arazketari dagokionez, baita ubideetara egindako isurketei dagokienez ere.

2. «CS.2.b Higadura jasateko arriskua duten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerrian, higadura-fenomenoen ondorioak jasateko arrisku handia duten zenbait eremu identifikatu dira, horien ezaugarri litologikoei eta erliebeari erreparatuz. Identifikazio hori Nekazaritza, Baso eta Inguru Naturalerako EAEko Sektoreko Lurralde Planaren Higadura Ereduak emandako emaitzen arabera egin da, baita Eusko Jaurlaritzako ingurumen-kartografian (GESLPLAN) higadura aktiboko eremutzat hartutako eremuak kontuan hartuta ere.

Higadura-arrisku handia duten eremu horien kasuan, hauxe da aplikatu beharreko irizpide orokorra: Zuhaitz eta zuhaixken estalkia mantentzea, halakorik bada, eta landaredi urriko estalkia duten lurzoruetan kasuan, berriz, zuhaitzak eta zuhaixkak landatzea eta horiek hedatzea. Izan ere, horiek dira higadurari aurre egiteko funtsezko elementuak. Halaber, saihestu egingo dira lurzoruaren egonkortasuna kalte dezaketen jarduketa guztiak eta, bereziki, eremu horietan beharrezkoak dira nekazaritza- eta basogintza-jarduketekin lotutako guztiak.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen lurzoruen hirigintza-erregimena orokorra, hain zuzen ere, planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira lurzoru horiek higaduraren ondorioetatik babesteko. Prozesu hori guztia irizpide hauei jarraiki egingo da.

— Zuhaitzik gabeko eremuak berriz baso bihurtzea bultzatuko da, abeltzaintza-jarduketak helburu horretara egokituz. Eremu horietan, hazkuntza-erritmo motela edo ertaina duten zuhaitzak lehenetsiko dira.

— Basogintzako jarduketek baliabide edafikoen eta hidrikoen kontserbazioa bermatuko dute, eta ahalik eta gehien mugatuko dira soiltze estentsiboak eta lur-mugimenduak.

— Eskuzko landaketa lehenetsiko da mekanizatuaren aurrean, baita mozketa-metodo mailakatuak ere (esaterako, bakanketa, segidako entresaka), arraseko mozketaren aurrean: Lan horiek egiteko, administrazio eskudunaren baimena beharko da.

— Debekatuta dago mendi-bideak irekitzea, azpiegiturak gauzatzea edo eraikinak eraikitzea (baso- eta nekazaritza-erabilerekin lotutakoak barne), haiek egiteko kokaleku alternatiborik eza justifikatzen ez bada behintzat.

3. «CS.2.c Urpean geratzeko arriskua duten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Urumea ibaiaren ibarrean urpean geratzeko arriskua duten eremuak identifikatzeko –10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldietan–, «Urumea ibiaren ibilguaren Azterketa Hidraulikoa eta Antolamendu Azterketa, ibai-ahoaren eta Altzuetaren (Hernani) artean' deritzon azterketa hartu da oinarri gisa (azterketa hori Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak idatzi zuen, eta 2008ko urtarrilaren 29an onartu zen Uraren Euskal Agentziako (URA) Zuzendari Orokorraren ebazpenaren bidez). Azterketa horrek bateratu egiten ditu aurretik egindako zenbait azterlan

* Se velará para que las edificaciones, existentes, o nuevas, ubicadas bien en suelo no urbanizable, bien urbano, o urbanizable, cumplan con todas las normas vigentes en cada momento sobre saneamiento y sistemas de recogida de aguas negras, o residuales, sobre tratamiento y depuración de dichas aguas, y sobre vertidos a cauces.

2. «CS.2.b Areas erosionables».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Se han identificado en el término municipal las áreas que, por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de aplicación del Modelo de Erosión del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como con las áreas de erosión activa que constan en la cartografía ambiental del Gobierno Vasco (GESPLAN).

Como criterio general para estas zonas con alto riesgo erosivo, se establece el de mantenimiento de la cubierta arbórea y arbustiva, cuando ésta exista, o el de su introducción y extensión en el caso de suelos con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Así mismo, se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo y especialmente aquellas relacionadas con las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por el presente condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en los que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la protección frente a los fenómenos erosivos, y que deberá efectuarse atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

— Se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. En estas zonas se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento lento o medio.

— Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra.

— Se primará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada así como los métodos progresivos de corta como entresacas, aclareos sucesivos, sobre la corta a hecho. La realización de estos trabajos requerirá el correspondiente permiso de la administración competente.

— No se permitirá, salvo inviabilidad de alternativa de emplazamiento, la apertura de pistas, la ejecución de infraestructuras, o de construcciones, incluidas aquéllas ligadas a los usos agroforestales.

3. «CS.2.c Area inundable».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La identificación de las zonas de la vega del río Urumea, afectadas por el riesgo de inundabilidad, en los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años, ha sido efectuada a partir del «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea, entre su desembocadura y Altzueta (Hernani) redactado por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa y aprobado el 29 de enero de 2008 por resolución del Director General de la Agencia Vasca del Agua (URA), que unifica estudios parciales redactados previamente, en lo que se refiere al tramo de cauce

partzial, Astigarraga eta Epele arteko ibilguaren atalari dagokionez), baita «Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Plana, Kantauri Isurialdea» deritzon plana ere. Azken plan hori dekretu bidez onartu zen behin betiko 1988ko abenduaren 22an, ibilguaren goi-atalari dagokionez (Epeletik gorako urak).

Aipatutako azterketen arabera, gaur egun urpean geratzeko arriskua duten hainbat eremu daude Urumea ibaiko bi ertzetan (10 urteko birgertatze-aldia barne); horietako batzuk hiritartuta daude gainera. Hala ere, urpean geratzeko arriskua duten eremu horien mugaketa eguneratuz edo moldatuz joango da Uraren Euskal Agentziaren (URA) eskutik, aurreikusitako babes-neurriak gauzatu ondoren egiten diren azterketa edo plan berriak kontuan harturik eta ibarren egoeren bilakaera oinarritzat hartuta.

Urpean geratzeko arriskua duten eremuen kasuan, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenak dira planeamendu orokor honek kontuan hartu beharreko oinarriak, aplikatu beharreko hirigintza-tratamendua gauzatzeko orduan. Jakina denez, ordenantzari gainjarritako baldintza honek barne hartzen ditu aipatutako eremu horiek, eta hauek dira haren helburu generikoak: Ibaien ubideen funtzionamendu hidraulikoa bermatzea, horien ertzen ingurumen-ezaugarriak zaintzea, ibarrak okupazio urbanistiko desegokien aurka babestea eta ondasun publiko nahiz pribatuen aurkako kalteak errotik kentzea.

Aipatutako Azterketa Hidraulikoak (2008an onartua), hainbat neurri proposatzen ditu, guztiak ere Hernanin, Astigarragan eta Donostian aplikatu beharrekoak. Neurri horien guztien helburua da Urumea ibaiaren ibilguaren funtzionamendu hidraulikoa hobetzea eta horren ertzetako zenbait eremu –dagoeneko hiritartuta daudenak– uholdeetatik babestea. Halaber, neurri horiek administrazio publikoaren (Udala eta Eusko Jaurlaritza) eta eragile partikularren jarduketa guztien ardatz izan behar dute.

Hori dela eta, Hernaniko udalak Azterketa Osagarri Zehatza idatzi zuen 2009an, Arau Subsidiarioen Berrikuspenean hirigarapenaren esparruan sortu ziren zenbait proposamenen bideragarritasuna baloratzeko –urpean geratzeko arriskua duten eremuetan egitekoak zirenak– eta proposamen horietako bakoitzean 2008ko Azterketa Hidraulikoko neurrien artean zein aplikatu beharko liratekeen mugatzeko.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Eraikuntza- eta erabilera-erregimena, oro har, kasu bakoitzean urpean geratzeko arriskua duten eremuak dauden esparru orokorrerako finkatuta dagoen erregimen bera da. Hala ere, beharrezko moldaketak egin beharko dira honako egoera hauetan:

— Urpean geratzeko arriskua duten eremu hauek hiritartzeko eta erabiltzeko jarduketa guztiak gaian indarrean dauden lege-xedapenen mende geratuko dira (Uren Legea eta Kostaldeari buruzko Legea eta haien garapenean sustatutako xedapenak; Lurralde Antolamendurako Arauak –8. kapitulua, 6.8.6.5. atala); Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Plana, Kantauri Isurialdea, - E.1.4.atala; eta abar).

Halaber, Uraren Euskal Agentziak gainezkatzeko arriskumailaren arabera finkatutako irizpideak ere aplikatuko dira zonalde horietan.

Horrekin batera, Urumea ibiaren ibilguaren Azterketa Hidraulikoa eta Antolamendu Azterketa, ibai-ahoaren eta Altzuetaren (Hernani) artean‘ deritzon azterketak (Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak idatzi zuen, eta 2008ko urtarrilaren 29an onetsi zen Uraren Euskal Agentziako (URA) Zuzendari

comprendido entre la muga con Astigarraga y Epele, y del «Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica», aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1988, en lo que corresponde al tramo alto del cauce, aguas arriba de Epele.

Los citados estudios concluyen que en la actualidad existen importantes áreas de ambas márgenes del río Urumea, que son inundables (incluso en un periodo de retorno de 10 años), algunas de ellas ya urbanizadas y edificadas. No obstante, la delimitación de las citadas áreas inundables se podrá ir actualizando, o reajustando por la Agencia Vasca del Agua. (URA) en función de nuevos estudios, o planes, o de la evolución de la situación de las vegas, tras la ejecución de las medidas de protección previstas.

Las disposiciones legales vigentes en la materia, constituyen la base en la que queda apoyado el tratamiento urbanístico que este planeamiento general debe atribuir a las áreas inundables, supeditadas al presente condicionante superpuesto a la ordenación, cuyos objetivos genéricos van dirigidos a garantizar el funcionamiento hidráulico de los cauces de los ríos, la preservación medioambiental de sus márgenes, la protección de las vegas contra la ocupación urbanística indebida, y la erradicación de daños a los bienes públicos y privados.

En este orden, el citado Estudio Hidráulico aprobado en 2008 propone un amplio conjunto de medidas, a ejecutar tanto en el término de Hernani, como en los municipio de Astigarraga y Donostia, dirigidas a la mejora del funcionamiento hidráulico del cauce del río Urumea y a la protección contra las inundaciones de determinadas zonas de sus riberas, que ya están colonizadas por el desarrollo urbano. Medidas que deben ser, así mismo, referencia de las actuaciones de la administración pública (Ayuntamiento y Gobierno Vasco) y de los agentes particulares.

Por ello, el Ayuntamiento de Hernani ha redactado en 2009 un Estudio Complementario de Detalle, con vistas a valorar la viabilidad de determinadas propuestas de desarrollo urbano surgidas en el proceso de la Revisión de las Normas Subsidiarias, que afectarían a algunas de las zonas inundables detectadas, así como, en su caso, a delimitar las medidas concretas de protección que sería exigible a cada una de ellas, de entre las establecidas por el Estudio Hidráulico de 2008.

2. Determinaciones reguladoras.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las áreas inundables, reajustado en, entre otros, los siguientes extremos:

— Las actuaciones de urbanización, edificación, o implantación de usos que puedan afectar a estas áreas inundables quedarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas y Ley de Costas, y disposiciones promovidas en su desarrollo; Directrices de Ordenación del Territorio – capítulo 8, apartado 6.8.6.5.); Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica, - apartado E.1.4.; etc.).

Así mismo, en dichas zonas serán de aplicación los criterios reguladores de los usos del suelo, que en función de su grado de inundabilidad, hayan quedado establecidos por la Agencia Vasca del Agua.

Igualmente serán de aplicación los criterios y propuestas del «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea, entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)» redactado por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa, aprobado el 29 de enero de 2008, por resolución del Director General de la

Orokorraren ebazpenaren bidez) aurreikusitako irizpideak eta proposamenak ere aplikatuko dira, baita Hernaniko Udalak 2009an idatzitako «Azterketa Osagarri Zehatzean» (aurrekoaren garapena da) aipatutakoak ere.

— Urpean geratzeko arriskua duten zonaldetan egin daitezkeen jarduketa urbanistikoei dagokienez, Azterketa Hidrauliko Zehatzak egin beharko dira; azterketa horietan, justifikatu egin behar dira gainezkatze-arazoa konpontzeko bultzatuko diren neurriak eta antolamendu-proposamenak. Horrez gain, bermatu egin beharko da jarduketa horrek ez dakarrela ingurua gainezkatzeko inolako arriskurik.

— Hiri-eremuak urpean geratzeko arriskuari erantzuteko orduan, ahalik eta errespeturik handiena gorde behar da ibaiko ekosistemarekiko, eta ahalegin berezia egin behar da oztopo artifizialak kentzeko (zubiak, betegarriak, estaldurak). Ibaiaren ibilgua bideratzeko, zuzentzeko eta zabaltzeko jarduketak teknikoki bideragarria den bestelako alternatiba arrazionalik ez dagoen zonaldetan egingo dira soilik.

— Ibiaren ibilgutik gertu egiten diren hiri-garapen berrien kasuan, ibaiak eta errekak hiri-paisaian integratzen dituzten diseinuak lehenetsiko dira, eta urpean geratzeko arriskua duten lekuetan onartzeko moduko eraikuntzak bultzatuko dira (eremu libreak, atari zabaleko kirol guneak, nekazaritza-eremuak ahal bada, eta abar); leku horietan guztietan, larrialdiko abisu-sistemak jarriko dira. Ibaitik hurbilen dauden eta, beraz, urpean geratzeko arriskurik handiena duten lekuetan, jatorrizko ekosistemak berreskuratzeko jarduketak lehenetsiko dira, baita kontrolpeko erabilera publikoa eta azpiegitura arinen eraikuntza ere.

— Baldintza honek jarduketa-eremu honetan duen eraginaren arabera, horren antolamendua gauza dadin, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aurrez edo aldi berean bete beharko ditu hitzartutako programaren arabera hiri-garapenarekin lotura zuzena duten uholdeen aurkako jarduketa guztiak, «Urumea ibiaren ibilguaren Azterketa Hidraulikoa eta Antolamendu Azterketa, ibai-ahoaren eta Altzuetaren (Hernani) artean» deritzon azterketak edo ibai horri buruzko Azterketa Osagarri Zehatzak adierazitakoa oinarritzat hartuta.

— Ez dira baimenduko inolako jarduketarik 1 km^2-tik gorako arroa duten ibilguetan (bideratzeak, zuzenketak, aldaketak ibilbidean) hiri-garapen berriak sortzeko, gaiari buruz indarrean dagoen legeak ezarritako irizpideei jarraiki halako zerbait egiteko interes publikoko arrazoi eta helburu justifikagarriak aurkezten direnean izan ezik.

— Gainezkatze-arriskuari buruz esku artean dugun informazioa eta datuak Urumea ibaiko ibarrei eta Portu, Loidi eta Epele erreken bokaleei buruzkoak direla kontuan harturik, udalerriko ibaietatik hurbil dauden eremuetan hiri-garapenak egiteko orduan beharrezkoa izango da berariazko azterketak egitea, eremu horietan baldintza honetan aipatutako arazoak eraginik izan badezake behintzat.

4. «CS.2.d Lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten dituzten edo jasan izan dituzten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak argi zehazten du nola jokatu behar den kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen aurrean, kutsadura hori duela gutxikoa izan nahiz historikoa izan.

Agencia Vasca del Agua (URA) y del «Estudio Complementario de Detalle» redactado en 2009 por el Ayuntamiento de Hernani, como desarrollo del anterior.

— En el planeamiento de desarrollo referente a actuaciones urbanísticas a ubicar en zonas con riesgo de inundabilidad se deberá incorporar Estudios Hidráulicos de Detalle, en los que quede justificadas tanto las propuestas de ordenación y las medidas adoptadas para la resolución de tal problemática, como la ausencia de afecciones negativas a la inundabilidad del entorno.

— La respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema fluvial, procurando de forma expresa y prioritaria la eliminación de obstáculos artificiales como puentes, coberturas, rellenos, etc. Las actuaciones de encauzamiento, rectificación, ensanchamiento del cauce, etc. se reservarán para aquellas zonas en las que no exista otra alternativa racional y técnicamente viable.

— En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, tales como espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. a los que se dotará de los adecuados sistemas de aviso de emergencia. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.

— En función de la afección de este condicionante de inundabilidad a cada ámbito de actuación, la ejecutividad de su ordenación quedará supeditada al cumplimiento previo, o simultáneo por parte de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco de aquellas actuaciones contra las inundaciones, que según el programa de realizaciones comprometido, queden ligadas directamente al desarrollo urbano, en función de lo previsto por el citado «Estudio Hidráulico y de Ordenación del Cauce del Río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)», o por el Estudio Complementario de Detalle del mismo.

— No se autorizarán actuaciones sobre los cauces (encauzamientos, rectificaciones o cambios de trazado) de cuenca vertiente superior a 1 km^2 para favorecer la implantación de nuevos desarrollos urbanos, salvo en supuestos en los que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente en la materia, se acredite la existencia de razones y objetivos de interés público superior que los justifique.

— Dado que la información y los datos existentes al respecto de riesgo de inundabilidad están referidos a las vegas del Urumea y desembocaduras de los arroyos Portu, Loidi y Epele, los desarrollos urbanísticos que se planteen en otras zonas inmediatas a otros cauces fluviales del municipio, serán objeto de estudios específicos, siempre que pudieran resultar afectados por dicha problemática.

4. «CS.2.d Emplazamientos que soportan, o hayan soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Ley 1/2005, de 4 de febrero, para prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco, delimita la forma de proceder ante la existencia de suelos potencialmente contaminados, sea ésta una contaminación reciente o de tipo histórico.

Horretarako, Eusko Jaurlaritzak, irailaren 30eko 165/2008 Dekretuaren bidez, onartu egin du lurzorua kutsa dezaketen jarduketak edo instalazioak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten lurzoruen inbentarioa: Jarduketa eta instalazio horiek lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legearen II. Eranskinean ageri dira, baita urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan ere: Azken horrek lotu egiten ditu lurzorua kutsa ditzaketen jarduketak eta lurrak kutsatutzat hartzeko irizpide eta estandarrak.

Hernaniko udalerriari dagokionez, lurra kutsa dezaketen instalazioak edo jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten 168 eremu zehaztu ditu aipatutako inbentarioak. Eremu horien azalera 83,2 ha-koa da, guztira.

Aipatutako agiriaren edukia aztertu ondoren, nabarmentzekoa da zenbait zehazgabetasun hauteman direla inbentarioan sartutako elementu kopuru jakin baten kokalekuari, muga fisikoari edo izaerari dagokionez. Zehazgabetasun horiek zuzendu egin behar dira, dekretuak berak halako kasuetarako aurreikusten duen prozedurari jarraiki; izan ere, inbentarioa *«oso informazio-tresna erabilgarria da lurzoruaren kutsadura saihesten eta zuzentzen diharduten eragile guztientzat (...)», eta «komeni da gogora ekartzea, kasu gehienetan, arau horiekin lotutako betebeharrak lurzorua kutsa dezaketen instalazioak edo jarduketak izan badirelako ezartzen direla (...), eta ez onartutako inbentarioan kokaleku jakin bat ageri delako».*

Gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenak dira planeamendu orokor honek kontuan hartu beharreko oinarriak inbentarioan ageri diren kokalekuetan (eraikinak, lurzoruak) eragina izan dezaketen hirigintza-jarduketak arautzeko orduan (hirigintza- eta eraikuntza-lanak, erabilera berrien ezarpena, jarduketen aldaketa, hedapena edo itxiera, eta abar). Jakina denez, ordenantzari gainjarritako baldintza honek barne hartzen ditu aipatutako kokaleku horiek, eta hauxe da horren helburu generikoa: Lurzoruaren kutsadura saihestea eta zuzentzea.

1/2005 Legearen 17.1 artikuluan aurreikusitako egoeretan, nahitaezkoa izango da jomuga «lurzoruaren kalitatearen deklarazioa» delakoa duen administrazio-prozedurari jarraitzea. Deklarazio hori EAEko ingurumen-organoak ematen du, eta kasu bakoitzean lurzoruan nola dagoen erabakitzen du –kutsatuta, hondatuta, hondatu gabe–, aipatutako araudian adierazitakoa oinarritzat hartuta. Halaber, deklarazio horrek adierazi egiten du plan edo proiektu bakoitzean zer prebentzio- edo zuzenketa-neurri hartu behar diren.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Inbentarioan ageri diren kokalekuak faktore hori arautzen duten lege-xedapenen, planen eta proiektuen mende geratzen dira, bereziki EAEko lurzoruen kutsadura saihesteko eta zuzentzeko 2005eko otsailaren 4ko legearen mende.

Kutsadura jasan dezaketen lurzoruetan dauden partzeletarako planeamendu orokorrak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra eta, dagokion kasuan, xehakatua, indarrean dauden lege-irizpide eta zehaztapenekin batera ulertu eta aplikatu behar da.

Aurreko atalean adierazitakoaren arabera, beharrezkoa eta egokia da egun indarrean dagoen inbentarioaren azterketa osagarria egitea, bertan ageri diren elementuak zorrotz aztertzeko eta, ondorioz, datu-basea berresteko eta/edo osatzeko.

A tal efecto, el Gobierno Vasco, mediante Decreto 165/2008, de 30 de setiembre, ha aprobado el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y que corresponden a aquéllas que figuran en el anexo II de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Dicho inventario, en el municipio de Hernani, recoge la existencia de 168 emplazamientos que soportan o han soportado actividades o instalaciones que potencialmente han podido contaminar sus suelos. Estos emplazamientos ocupan una superficie total de 83,2 has.

Cabe señalar que del examen del contenido del citado documento, se han podido constatar determinadas inexactitudes en lo referente al emplazamiento, delimitación física, o a la naturaleza de un cierto número de elementos inventariados. Inexactitudes que deben ser corregidas, según el procedimiento previsto al efecto por el propio decreto, en función de que el inventario *«constituye un instrumento meramente informativo de gran utilidad para todos aquellos agentes implicados en la política de prevención y corrección de la contaminación del suelo (...)», y que «es conveniente recordar que las obligaciones derivadas de estas normas nacen, en la mayoría de los casos, de la existencia de una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo (...) y no del hecho de que un emplazamiento concreto figure en el inventario aprobado».*

Las disposiciones legales vigentes en la materia, constituyen la base en la que queda apoyado el régimen por el que este planeamiento general regulará las actuaciones urbanísticas (obras de urbanización y edificación, implantación de nuevos usos, modificación, ampliación, o clausura de actividades, etc.) que afecten a los emplazamientos inventariados, es decir, a las áreas, edificios, solares, etc. supeditados al presente condicionante superpuesto a la ordenación, cuyos objetivos genéricos van dirigidos a la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En determinadas circunstancias, previstas el artículo 17.1.º de la Ley 1/2005, será obligado seguir un procedimiento administrativo que culmina en la denominada «declaración de calidad del suelo» que emite el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma. Esta declaración determinará si el suelo está contaminado, alterado, o en su caso, no alterado, de acuerdo con lo que se establece en la citada normativa, así como, en su caso, que medidas preventivas, o correctoras deben adoptarse en la ejecución de los correspondientes planes y proyectos.

2. Determinaciones reguladoras.

Los citados emplazamientos inventariados quedan sujetos a los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de este factor, y muy especialmente en la citada Ley de 4 de febrero de 2005, de prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco.

El régimen urbanístico global y, en su caso, pormenorizado establecido en este planeamiento general para los terrenos en los que se ubiquen los suelos potencialmente contaminados ha de entenderse complementado con la aplicación de las citados criterios y determinaciones legales vigentes.

Según lo expuesto en el apartado anterior, resulta necesario y oportuno llevar a cabo un estudio complementario del inventario actualmente en vigor, por el que se efectúe un chequeo riguroso de los elementos incluidos, en aras a reajustar, ratificar, y/o complementar la base de datos en la que se asienta.

5. «CS.2.e Jarduketa arriskutsuen segurtasun-eremua».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

SEVESO II Zuzentaraua (96/82 Europako Zuzentaraua) eta haren ondorengo xedapenak (1996ko abenduaren 9ko ebazpena, 1999ko uztailaren 16an Dekretu bidez Estatuko esparru juridikoan sartua, substantzia arriskutsuekin lotutako istripu larriek eragin ditzaketen arriskuak kontrolatzeko neurriak onartzen dituena, gerora 2005eko otsailaren 4ko eta uztailaren 29ko Errege Dekretuen bidez aldatua) substantzia arriskutsuekin lotutako istripu larriek eragin ditzaketen arriskuak kontrolatzeko neurriak zehazteko sustatu ziren.

Neurri horiek hartzeko beharra hirigintza-jarduketaren berariazko erregulazio batek bideratu behar du (erabileren eta eraikuntzen ezarpena), mugatu beharreko segurtasun-eremuan; behar hori, hain zuzen, lege bidez dago eskatuta (uztailaren 16ko 1254/1999 EDko 12. artikuluan), vinil monomero kloruroz betetako 2.000 m³-biltegia baitago Arkema SA enpresak EP.03 Epele Azpi-eremuan daukan partzelan.

Alde horretatik, Euskal Autonomia Erkidegoan ez dago inolako araudirik edo oinarrizko jarraibiderik «IL kokaleku» deritzen horien inguruan egindako hirigintza-jarduketak arautzeko. Hala ere, Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Saileko Larrialdiei Aurregiteko Zuzendaritzak, planeamendu orokor honen testuinguruan, arau-erreferentzia fidagarriak eman dizkio Hernaniko udalari, aipatutako lege-hutsunea nolabait gainditu ahal izateko. Erreferentzia horiek, aipatutako Zuzendaritzak erabiltzen dituenak, «8/2007 SIE Instrukzioa – Istripu Larrietarako legediak araututako kokalekuen inguruetako hirihazkuntzak» delakoan zehazten dira. Aipatutako instrukzio hori Kataluniako Generalitateko Industria eta Enpresa Idazkaritzak idatzi zuen.

Erreferentziazko irizpide horiek oinarritzat hartuta idatzi da, hain zuzen, antolamenduari gainjarritako baldintza honekin lotutako hirigintza-erregulaziorako proposamena.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Jarraian adierazitako zehaztapenak behin-behinekoak dira, eta aplikatu egingo dira Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Sailak IL kokalekuetako Segurtasun Eremuetan hirigintza-jarduketak arautzeko jarraibideak edo instrukzio teknikoak onartzen ez dituen bitartean. Haiek onartzean, berriz, dagozkion arauegokitzapen guztiak egin beharko dira.

— Baldintzatzaile honek eragindako lurraldearen barruan (ikus definizio grafikoa II.5.1 planoan), ondorengo bi Segurtasun Areak kokatzen dira:

a) Binil Kloruro Monomeroaren biltegiaren inguruko Segurtasun Area. Biltegia Arkema S.A. enpresarena da, eta Epela (UG) EP.03 Azpieremuko lur-zati batean dago. Areak 600 m-ko erradioa du, biltegi horren zentrotik marraztuta. Area horrek 113 Ha-ko azalera du guztira.

b) Kloro Likidoaren biltegiaren inguruko Segurtasun Area. Biltegia Electroquímica de Hernani S.A. EHER enpresarena da, eta Epela (UG) EP.03 Azpieremuko lur-zati batean dago. Areak 1.500 m-ko erradioa du, biltegi horren zentrotik marraztuta. Area horrek 706 Ha-ko azalera du guztira. Bi azalerak gainjarrita daude espazioan.

5. «CS.2.e Area de seguridad de actividad peligrosa».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Directiva SEVESO II (Directiva Europea 96/82) y las disposiciones promulgadas con posterioridad (resolución de 9 de diciembre de 1996, incorporada al marco jurídico estatal mediante Real Decreto de 16 de julio de 1999, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, modificado con posterioridad mediante los Reales Decretos de 4 de febrero y 29 de julio, ambos de 2005) fueron promovidas con el fin de determinar las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

La adopción de tales medidas, que se deben sustanciar en una regulación específica de la actividad urbanística (implantación de usos y edificaciones) que pueda tener lugar en el correspondiente ámbito de seguridad a delimitar, queda legalmente reclamada (artículo 12 del citado R.D. 1254/1999 de 16 de julio) por la existencia del depósito de almacenamiento de 2000 m³ de Cloruro de Vinilo Monómero dentro de la parcela del Subámbito de Epela (UG) EP.03 en la queda emplazada la actividad de industrial de la empresa Arkema S.A.

Al efecto, en la comunidad Autónoma del País Vasco, no ha sido formulada, ni aprobada aún una reglamentación, o unas directrices básicas para efectuar la regulación de las actuaciones urbanísticas en el entorno de los denominados «establecimientos AG». No obstante, la Dirección de Detección de Emergencias del Departamento de Interior del Gobierno Vasco, en el contexto de la redacción del presente planeamiento general ha proporcionado al Ayuntamiento de Hernani referencias normativas fiables que pueden servir para superar el mencionado vacío legal. Tales referencias, que vienen siendo utilizadas por la citada Dirección, se concretan en la «Instrucción 8/2007 SIE – Crecimientos urbanos en los alrededores de establecimientos afectados por la legislación de accidentes graves existentes» redactada por la Secretaría de Industria y Empresa de la Generalitat de Catalunya.

A partir de tales criterios de referencia ha sido elaborada la propuesta de regulación urbanística relativa a este condicionante superpuesto a la ordenación.

2. Determinaciones reguladoras.

Las determinaciones siguientes se adoptan con carácter provisional, y serán de aplicación hasta que por parte del Departamento de Interior del Gobierno Vasco no se aprueben las instrucciones técnicas, o directrices reguladoras de la actividad urbanística en las Areas de Seguridad de establecimientos AG, en cuyo caso, se procederá a efectuar las adaptaciones normativas que correspondan.

— En el territorio afectado por el presente condicionante y que queda grafiado en el plano II.5.1, quedan integradas las dos Areas de Seguridad siguientes:

a) Area de Seguridad en torno al depósito existente de almacenamiento de Cloruro de Vinilo Monómero de la empresa Arkema S.A que queda ubicado en una parcela del Subámbito de Epela (UG) EP.03, que abarca un círculo de 600 m de radio, trazado desde el centro del citado depósito. En total dicha área ocupa una superficie de 113 Has.

b) Area de Seguridad en torno al depósito existente de almacenamiento de Cloro Líquido de la empresa Electroquímica de Hernani S.A. EHER que queda ubicado en una parcela del Subámbito de Epela (UG) EP.03, que abarca un círculo de 1.500 m de radio, trazado desde el centro del citado depósito. En total dicha área ocupa una superficie de 706 Has. Ambas supeficies quedan superpuestas espacialmente.

Bi biltegi horien ezaugarriak, edukiera edo kokalekua aldatu nahi izanez gero, dagokion Segurtasun Arearen mugak egokitu edo muga berriak adierazi beharko dira».

— Oro har, mugatutako Segurtasun Eremuan aplikatu behar den eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasu bakoitzean eremu orokorrerako eta, dagokion kasuan, eremu xehakaturako finkatu den erregimen bera da, muga hauek kontuan hartuta:

Segurtasun-eremuaren barruan, finkatuta geratuko dira planeamendu orokor hau indarrean sartzean udal-lizentziaren babespean dauden erabilerak.

Aipatutako Segurtasun Eremuan elementu kalteberen edo oso kalteberen kategorietan sartuta ez dauden erabilerak edo eraikuntzak zabaldu daitezke, baita halako erabilera edo eraikuntza berriak jarri ere.

Aipatutako kategorietan sartuta dauden erabilerak edo eraikuntzak zabaldu edo halako berriak jarri ahal izateko, aldeko txostena eman beharko du aurrez Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Saileko Larrialdiak Aurreikusteko Zuzendaritzak.

Adierazitako ondorioetarako, honako kategoria hauek ezartzen dira:

Oso elementu kalteberak:

A. Hirugarrenen etxebizitzak, hektareako 5 etxebizitza baino gehiagoko dentsitatea duten eremuetan.

B. 5.000 m²(t)-tik gorako eraikinak eta bulegoak edo 500 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak.

C. Biztanle ororentzako establezimenduak, 50 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak (osasun-zentroak, laguntza-zentroak, ikastetxeak, etxebizitza kolektiboak, kanpinak).

D. Biztanle ororentzako establezimenduak, 5.000 m²-tik gorako azalera dutenak edo 500 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak (kirol-instalazioak, merkataritza-zentroak, hotelak, jatetxeak edo aisialdi-eremuak).

E. Zerbitzu-instalazioak, balio estrategiko handikoak (esaterako, estazio transformatzaileak edo ur-araztegiak.

F. Aurrekoen antzeko ezaugarriak dituen beste edozein elementu, arriskuan jartzen diren pertsonen kopuruaren arabera.

Elementu kalteberak:

A. Hirugarrenen etxebizitzak, hektareako 3 etxebizitza baino gehiagoko eta 5 etxebizitza baino gutxiagoko dentsitatea duten eremuetan.

B. 150 m²(t)-tik gorako bulego-eraikinak edo 50 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua duenak, oso elementu kalteberen kategorian sarturik ez daudenak.

C. Biztanle ororentzako establezimenduak, 150 m²-tik gorako azalera dutenak edo 50 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak (kirol-instalazioak, merkataritza-zentroak, hotelak, jatetxeak, aisialdirako lekuak, gurtzarako eraikinak, gizarte- eta kultura-erabilerako lokalak, parkeak eta lorategiak).

D. Jenderik hartzen ez duten kirol-instalazioak.

E. Aurrekoen antzeko ezaugarriak dituen beste edozein elementu, arriskuan jartzen diren pertsonen kopuruaren arabera.

En el caso de que se pretendan variar las características de los citados depósitos existente, su capacidad, o emplazamiento, se deberá proceder al reajuste, o señalamiento de la nueva delimitación del Area de Seguridad correspondiente.

— Con carácter general, el régimen de edificación y uso aplicable en el Area de Seguridad delimitada es el establecido en cada caso para la zona global, y en su caso pormenorizada, en la que se integran los correspondientes terrenos, con las siguientes limitaciones:

Dentro del Area de Seguridad quedan consolidados aquellos usos que se vean amparados por la correspondiente licencia municipal, a la entrada en vigor de este planeamiento general.

Dentro de la citada Area de Seguridad se autoriza la ampliación, o nueva implantación de usos, o edificaciones que no queden incluidos en las categorías de elementos vulnerables, o muy vulnerables.

La autorización de ampliación, o nueva implantación de aquellos usos, o edificaciones que sí queden incluidos en las citadas categorías, queda a expensas de la obtención previa de informe favorable de la Dirección de Detección de Emergencias del Departamento de Interior del Gobierno Vasco.

A los efectos indicados, se establece la siguiente categorización:

Elementos muy vulnerables:

A. Viviendas de terceros en áreas con densidad superior a 5 viv/Ha.

B. Edificios e oficinas con más de 5.000 m²(t), o con capacidad para más de 500 personas.

C. Establecimientos de pública concurrencia, superior a 50 personas (centros sanitarios, asistenciales, escolares, residencia colectiva y campings).

D. Establecimientos de pública concurrencia, con superficie superior a 5.000 m², o capacidad superior a 500 personas (Instalaciones deportivas, centros comerciales, hoteles, restaurantes, o lugares de ocio).

E. Instalaciones de servicio, de alto valor estratégico, como estaciones transformadoras, y depuradoras de agua.

F. Cualquier otro elemento de características semejantes a los anteriores, en función del número de personas expuestas al riesgo y a la duración de la exposición al mismo.

Elementos vulnerables:

A. Viviendas de terceros en áreas con densidad superior a 3 viv/ha, e inferior a 5 viv/ha.

B. Edificios e oficinas con más de 150 m²(t), o con capacidad para más de 50 personas, que no estén incluidos en la categoría de elementos muy vulnerables.

C. Establecimientos de pública concurrencia, con superficie superior a 150 m², o capacidad superior a 50 personas que no estén incluidos en la categoría de elementos muy vulnerables.(Instalaciones deportivas, centros comerciales, hoteles, restaurantes, o lugares de ocio, edificios de culto, locales de uso socio-cultural, parques y jardines).

D. Instalaciones deportivas que no reciben público.

E. Cualquier otro elemento de características semejantes a los anteriores, en función del número de personas expuestas al riesgo y a la duración de la exposición al mismo.

Salbuespenak.

A. Besteren industria-establezimenduak ez dira oso elementu kalteberatzat edo elementu kalteberatzat hartuko, 500 lagunetik gorako lekua duten bulegoak edo 5.000 m^2(t)-tik gorako azalera duten bulegoak izan ezik.

B. Hirien bide-sarea ez dago sartuta elementu kalteberen kategorian.

C. Egunean 2.000 ibilgailu baino gehiago hartzen dituzten autobideak eta errepideak eta bidaiariek garraioa barne hartzen duten trenbideak banan-banan kategorizatuko dira, kasu bakoitzaren berariazko egoera kontuan harturik.

D. Elementuaren ezaugarriak direla eta elementua sailkatu gabe geratzen denean edo sailkapenaren inguruko zalantzak sortzen direnean, titularrak txosten bat aurkeztu ahal izango du bere interpretazioa justifikatzeko.

— Elementuen kategorizazioaren aplikazioan lortutako esperientzia baloratzen denean edo, dagokion kasuan, araudi autonomikoa indarrean sartzen denean, beharrezko eguneraketak eta moldaketak egin beharko dira.

— Erregimen arautzaile hau aplikatu ondoren hirugarrenen hirigintza-eskubideak deuseztatu edo mugatuko balira –finkatuta zeuden orain arte indarrean egon den hirigintza-planean, planeamendu orokor hau indarrean sartu baino lehen–, kalteordainak jasotzeko eskubidea izango dute, eta gastu hori hirigintza-zamatzat hartuko da. Zama edo gastu hori, gainera, Gainjarritako baldintza hau ezinbestean mugatu eta erregulatu beharra eragiten duen jarduketa dagoen partzelari egotziko zaio.

82. artikulua. «CS.3 babestutako eremu eta elementu naturalak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

EAEko Natura babesteko 16/94 Legeak –1994ko ekainaren 30ean onartua–, EAEko naturagune interesgarriak babesteko oinarriak finkatzen ditu, eta, helburu horrekin, hiru babesmodalitate bereizi eta arautzen ditu: Hots, parke naturalak, biotopo babestuak eta zuhaitz bereziak.

Hernaniko udalerrian, hauek dira ezaugarri horietako natura guneak:

— Aiako Harria parke naturala.

— Zuhaitz bereziak.

1. «CS.3.a Aiako Harria parke naturala».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

16/94 Legearen babesean, hauxe dugu EAEn Naturaren Babeserako aitortu diren bederatzi parkeetako bat.

Eusko Jaurlaritzak Natura Baliabideen Antolamendurako Plana (NBAP) onartu zuen 240/1995 Dekretuaren bidez apirilaren 11ean (105 *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 1995eko ekainaren 5ekoa). Aldi berean, Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Arrantza Sailak Parke Natural izendatu zuen eremu hori, apirilaren 11ko 241/1995 Dekretuaren bidez, (105 *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 1995eko ekainaren 5ekoa).

NBAPk bere xedapen iragankorrean adierazten duenez, *«16/1994 Legearen 6.2. artikuluan xedatutakoaren arabera (...), Donostiako, Hernaniko, Irungo, Oiartzungo eta Errenteriako udalerriekin lotutako lurralde-antolamendurako tresnak Aiako Harria eremuko Natura Baliabideen Antolamendurako Planera egokituko dira».*

Excepciones.

A. Los establecimientos industriales ajenos no serán considerados como elementos vulnerables, o muy vulnerables, excepto en el caso de que dispongan de edificios de oficinas con capacidad para más de 500 personas, o con superficie superior a 5.000 m^2(t).

B. La red viaria urbana no queda incluida en ninguna de las categorías de elementos vulnerables.

C. Las autopistas y las carreteras con más de 2000 vehículos/día y las vías de ferrocarril con transporte de pasajeros, serán objeto de categorización individualizada, de acuerdo con las circunstancias específicas que concurran en cada caso.

D. En los casos en que las características del elemento no permitan clasificarlo, o existan dudas sobre la adecuación de la clasificación aplicable, el titular podrá presentar un informe en el que justifique su interpretación.

— En función de la experiencia en la aplicación de la categorización de elementos aquí adoptada, o en su caso, de la entrada en vigor de la correspondiente normativa autonómica, deberá procederse a su actualización y reajuste.

— Si como consecuencia de la aplicación del presente régimen regulador se derivara la supresión, o limitación de derechos urbanísticos de terceros, ya consolidados con anterioridad a la entrada en vigor del presente planeamiento general por el planeamiento urbanístico hasta ahora vigente, el resarcimiento, o indemnización de tales afecciones, deberá ser considerado como carga urbanística atribuible a la parcela en la que se ubica la actividad concreta que genera la obligación de la delimitación y regulación de este condicionante superpuesto.

Artículo 82. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.3 Espacios y elementos naturales protegidos».

La Ley 16/94, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994, establece las bases para la preservación de los espacios naturales de interés de la Comunidad Autónoma del País Vasco y, con ese fin, diferencia y regula tres modalidades de protección diversas, denominadas respectivamente parques naturales, biotopos protegidos y árboles singulares.

En el término municipal de Hernani, los espacios naturales de esas características existentes se concretan en:

— Parque Natural Aiako Harria.

— Árboles singulares.

1. «CS.3.a Parque Natural Aiako Harria».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Conforma uno de los nueve parques naturales declarados en la Comunidad Autónoma del País Vasco al amparo de la Ley 16/94, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

El Gobierno Vasco aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) mediante Decreto 240/1995, de 11 de abril (*Boletín Oficial del País Vasco* 105, de 5 de junio de 1995). Paralelamente, a instancias del Departamento de Agricultura y Pesca, el Gobierno Vasco declaró el Parque Natural, mediante Decreto 241/1995, de 11 de abril (*Boletín Oficial del País Vasco* 105, de 5 de junio de 1995).

El P.O.R.N. señala, en su Disposición Transitoria, que *«de conformidad con lo establecido en el artículo 6.2 de la Ley 16/1994 (...) se adaptarán los instrumentos de ordenación territorial o física que afecten a los municipios de Donostia-San Sebastián, Hernani, Irun, Oiartzun y Renteria a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del área Aiako Harria».*

NBAP delakoa onartu izanak hainbat ondorio ekarri ditu: Besteak beste, *«derrigortzea; izan ere, Plan honek mugak jartzen dizkie lurralde-antolamendurako edo antolamendu fisikorako beste tresna guztiei. Haietan guztietan ageri diren edukiek ezin izango dituzte aldatu Plan horretako xedapenak. Lurralde-antolamenduaren eta antolamendu fisikoaren inguruko tresna guztiak egokitu egin beharko dira Plan honetara (...)».*

«EAEko erakunde komunen eta Lurralde Historikoetako Organoen arteko harremanak» arautzen dituen 25eko 27/1983 Legeak xedatutakoaren arabera, Aiako Harria Parke Naturalaren administrazioa Gipuzkoako Lurralde Historikoan dagokion foru-organoren esku geratzen da. Gipuzkoako Foru Aldundiak maiatzaren 4ko 46/1999 Foru Dekretuaren bidez (1999ko maiatzaren 18ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) arautu zuen parke horren administrazioa.

Ondoren, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako Sailak Erabilerak eta Jarduketak Kudeatzeko Planaren (EJKP) arauen atala onartu zuen, 2002ko apirilaren 16ko 87/2002 Dekretuaren bidez.

«Aiako Harria» Parke Naturalak 6.913 ha-ko azalera du, guztira. Jabari publikoa %83koa da. Azalera hori Irun, Oiartzun, Errenteria, Hernani eta Donostiako udalerrietan barna hedatzen da. Azalera horretatik, 620 ha Hernaniko udalerrian daude.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Planeamendu honek lurzoru ez-hiritargarrian (LEH.07) mugatu du hirigintza-eremu bat, eta Aiako Harria Parke Naturala bertan dago. Haren hirigintza-erregulazioa dagokion Arau bereziaren mende dago, baita indarrean dagoen araudiaren mende ere (aurreko atalean azalduta geratu da).

Gainera, eta garrantzi gutxiko salbuespenen bat izan ezik, Aiako Harria Garrantzi Komunitarioko Gune (GKG) da, parke naturala baino lehen. Egoera hori kontuan hartuz, eremu horretan kalifikazio hori arautzen duten lege, plan eta proiektu guztien xedapen guztiak aplikatuko dira.

Halaber, koherentzia geografikoari eta parkearen balio naturalistikoak hobeto babesteko interesari jarraiki, planeamendu orokor honek proposatzen du eremu babestuaren barruan sartzea gaur egun kanpo geratzen den eremu bat: Ursoko errekak (iparra), Urumea ibaiak (mendebalde eta hegoa) eta Udalerriak (ekialdea) mugatzen duen eremua, hain zuzen ere. Edozein kasutan, helburu hori lortzeko, nahitaezkoa da dagokion espedientea ireki eta izapidetzea.

Haren osagarri gisa, baldintza honek barne hartzen dituen partzelei dagokienez, zenbait erreserba mugatzea proposatzen da, lurzoruaren ondare publikoan sartzeko. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar):

2. «CS.3.b Zuhaitz bereziak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Zuhaitz bereziak ezaugarri ezohikoak edo nabarmenak direla-eta (tamaina, adina, historia, edertasuna, kokapena, eta abar) babes berezia merezi duten zuhaitzak dira.

La aprobación del P.O.R.N. tiene entre sus efectos la *«obligatoriedad, constituyendo un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar sus disposiciones. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con el PORN deberán adaptarse a éste (...)».*

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de «Relaciones entre Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Organos de sus Territorios Históricos», la administración del Parque Natural Aiako Harria corresponde al órgano foral competente del Territorio Histórico de Gipuzkoa. La Diputación Foral de Gipuzkoa reguló la administración del Parque Natural mediante el Decreto Foral 46/1999, de 4 de mayo (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 18 de mayo de 1999).

Con posterioridad, el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, mediante el Decreto 87/2002, de 16 de abril de 2002, aprobó la parte normativa del Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.).

El Parque Natural «Aiako Harria» Tiene una superficie total de 6.913 has. La propiedad pública supone aproximadamente un 83% de la superficie total del Parque. Esta superficie se extiende en los términos municipales de Irun, Oiartzun, Renteria, Hernani y Donostia-San Sebastián. De dicha superficie 620 has quedan ubicadas dentro del término municipal de Hernani.

2. Determinaciones reguladoras.

El presente planeamiento general ha delimitado un ámbito urbanístico en suelo no urbanizable (LEH.07) en el que queda integrado el Parque Natural de Aiako Harria, cuya regulación urbanística queda determinada por la correspondiente Norma Particular y por la normativa vigente que le es de aplicación, y que ha quedado enunciada en el apartado anterior.

Además, y sin perjuicio de alguna salvedad de alcance menor en su delimitación, en el caso de Aiako Harria, a su condición de parque natural se superpone la de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC). En atención a esas circunstancias, a este espacio le son también de aplicación los criterios y determinaciones del conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de tal calificación.

Asimismo, este planeamiento general por razones de coherencia geográfica y de mejor preservación de los valores naturalísticos del citado parque, propone la incorporación al espacio protegido de los ámbitos hoy día no incluidos dentro los límites, comprendidos entre el arroyo Usoko (al norte), el río Urumea (al oeste y sur) y el límite del término municipal (al este). En todo caso, la efectiva y real materialización de esa propuesta ha de entenderse supeditada a la incoación y tramitación del expediente que con ese fin resulte necesario.

Complementariamente, afectando a terrenos sujetos a este condicionante, se propone la delimitación de reservas para su incorporación al patrimonio público de suelo. En cualquier caso, la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas ha de entenderse supeditada a la formulación de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

2. «CS.3.b Arboles Singulares».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Los árboles singulares son ejemplares de árboles que por sus características extraordinarias o destacables (tamaño, edad, historia, belleza, situación, etc.) merecen una protección especial.

EAEko Natura Gune Babestuen Sarean 25 zuhaitz berezi aipatzen dira. Haietako bat Hernanin dago: «Hernaniko Ginkgo» deritzona, hain zuzen ere. «Goiz Eguzki» izeneko udal-partzelan dago, eta Eusko Jaurlaritzako Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailak zuhaitz berezitzat hartu zen otsailaren 11ko 23/1997 Dekretuaren bidez (1997ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Ginkgo biloba espezieko ale honek 100 urte baino gehiago ditu, 21 metro luze da, eta horixe da, hain zuzen, bere bereizgarririk azpimarragarriena.

Bestalde, 2003ko maiatzaren 19an, Hernaniko Udalak Pinus Radiata espezieko zuhaitz bat ere berezitzat hartzea eskatu zion aipatutako Eusko Jaurlaritzako Sailari: 90 urteko ale hori 25 metro luze da, enborraren diametroa 1,30 metrokoa da eta adaburuarena, berriz, 17 metrokoa. «Nere Borda» udal parke botanikoan dago, «Villas» eremuan. Ale hori ere gainjarritako baldintza honen barruan geratzen da, bere ezaugarri bereziak direla-eta. Edonola ere, proposamen hori benetan gauzatu ahal izateko, deklarazio-espedientea irekitzeko egin beharreko eskaeraren ebazpen formala behar da.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Zuhaitz bereziei eta haien inguruko eremuari aplikatu beharreko berariazko babes-erregimena Eusko Jaurlaritzako Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailak maiatzaren 16an xedatutako 265/1995 Dekretuko 3. eta 4. artikuluetan zehaztutakoa da (1995eko ekainaren 8ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Behin-behienean, eta bideratutako eskaeraren ebazpena eman bitartean, Nere Borda Parkeko PInus Radiata espezieko aleari ere aipatutako babes-erregimen bera aplikatuko zaio.

83. artikulua. «CS.4 interes naturalistikoa duten eremuak eta elementuak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

Gainjarritako baldintza honek jarraian aipatzen diren eremu eta elementu guztiekin du lotura; elementu eta gune horiek guztiak zaindu eta babesteko modukoak dira, haien berezko balioagatik edo interes naturalistikoa duten espezieen habitatak direlako.

— Garrantzi Komunitarioko Guneak (GKG): Aiako Herria eta Urumea ibaia.

— Fauna-interesa duten eremuak.

— Natura aldetik interesa duten landaretzak.

— Desagertzeko arriskuan dagoen flora babesteko eremuak.

— Hiri-eremuko parkeak eta zuhaiztiak.

— Hezeguneak (Santa Barbarako urmaela).

— Interes geomorfologikoko eremuak.

— Paisaia babesteko eremuak.

— Konektibotasun ekologikoko korridoreak.

Artikulu honetako hurrengo ataletan, Hernaniko udalerrian hauteman diren interes naturalistikoko eremu eta elementuak identifikatzen dira, baita haietan esku hartzeko dauden eta planeamendu orokor honek bere egin dituen irizpideak eta proposamenak ere.

En la Red de Espacios Naturales Protegidos de la CAPV se encuentran actualmente declarados 25 árboles singulares. Uno de ellos se encuentra en Hernani. Se trata del denominado «Ginkgo de Hernani» emplazado en la finca municipal «Goiz Eguzki», declarado mediante Decreto 23/1997, de 11 de febrero, del Departamento de Industria, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco*, de 11 de febrero de 1997).

Se trata de un ejemplar de la especie Ginkgo biloba, de más de 100 años de edad, que cuenta con una altura de 21 m, motivo principal de su singularidad.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Hernani, con fecha 19 de mayo de 2003 solicitó al citado Departamento del Gobierno Vasco la declaración de árbol singular para un ejemplar de Pinus Radiata, de más de 90 años de edad, con altura 25 m, diámetro de tronco 1,30 m y de copa de 17 m, localizado en el parque botánico municipal «Nere Borda», ámbito de las «Villas». Ejemplar que queda incorporado a este condicionante superpuesto en función así mismo de su singularidad. En todo caso, la efectiva y real materialización de esta propuesta ha de entenderse supeditada a la resolución formal de la solicitud cursada para la incoación del expediente de declaración.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen específico de protección aplicable al árbol singular y la zona periférica de protección es el establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 265/1995, de 16 de mayo, del Departamento de Industria, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco*, de 8 de junio de 1995).

De forma provisional, y hasta que no se resuelva la solicitud de declaración cursada, el citado régimen de protección será de aplicación igualmente al ejemplar de Pinus Radiata del Parque Nere Borda.

Artículo 83. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.4 Espacios y elementos de interés naturalístico».

Este condicionante superpuesto se refiere a aquellos espacios y elementos que a continuaciones enumeran, y que se estima necesario preservar y proteger, en atención a su propio e intrínseco valor, o a su condición de hábitats de especies de interés naturalístico:

— Lugares de Importancia Comunitaria (LIC): Aiako Harria y Río Urumea.

— Áreas de interés faunístico.

— Áreas de vegetación de interés naturalístico.

— Áreas de protección para la flora amenazada.

— Parques y arbolado en zona urbana.

— Zonas Húmedas: Charca Santa Bárbara.

— Áreas de interés geomorfológico.

— Ámbitos de protección paisajística (paisaje singular).

— Corredores de conectividad ecológica.

En los siguientes apartados del presente artículo quedan identificados los espacios y elementos de interés naturalístico que han sido localizados en el término municipal de Hernani, así como se exponen los criterios y propuestas de intervención relativas a los mismos, y que han sido adoptadas por este planeamiento general.

1. «CS.4.a Garrantzi komunitarioko guneak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Garrantzi Komunitarioko guneak (GKG) «babes bereziko eremuen Europa mailako sare ekologikoa» («Natura 2000 Sarea») delakoaren barruan daude. Haien erregulazioa eta deklarazioa 1992ko maiatzaren 21eko 92/43/CEE Habitat Zuzentarau delakoari dagokio, eta biodibertsitatea zaintzeko tresna nagusia dira, Europako habitat naturalen eta basoko floraren eta faunaren kontserbazioaren bidez.

Europako Batzordeak eremu bat GKG gisa deklaratzeak interes komunitarioko gune horretan dauden habitatak eta espezieak babesteko neurriak hartzeko konpromisoa dakar berekin. Neurri horien ondorioz, gune bakoitzerako berariazko kudeaketa-planak egin behar dira, gaur egun (2010. urtea) idaztefasean daudenak; plan horiek oinarritzat hartuta, leku horiek «Bereziki Babestu beharreko Eremu (BBE)» izendatuko dira.

EAEn proposatutako 52 IKGetatik (Europako Batzordearen hasierako zerrendan sartuta daude) bi Hernaniko udalerrian daude, guztiz edo partzialki.

A. Urumea Ibaia Garrantzi komunitarioko gunea (ES2120015 kodea).

Hasierako mugaketan, 74 ha ditu, eta horietatik 71 ha Hernaniko udalerrikoak dira. Urumea ibaiaren ertzak eta ibilgua hartzen ditu, Nafarroako Foru Erkidegotik barna Gipuzkoan sartzen denetik Hernaniko hiriguneraino heldu arte. 10 km-ko luzera du +50 eta +15 koten artean.

B. «Aiako Harria» Garrantzi komunitarioko gunea (ES2120016 kodea).

6.779 ha-ko azalera du, guztira, eta horietatik 620 ha Hernanin daude. Mendi-eremu zabal hori udalerriaren hegoekialdean dago.

Babestutako Naturagune ere bada (Aiako Arria Parke Naturala), eta hori GKG kalifikazioaren gainetik dago.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Eremu horiek «Kontserbazio Bereziko Eremutzat» hartzeko behar diren Kudeaketa Planak egiten diren bitartean, eremu horien mugaketa zehaztasun handiagoz egin beharko da, kasu bakoitzari dagokion Kudeaketa Planek proposatzen dituzten zehaztapenak kontuan hartuta. Udalerriaren planeamendu orokorrak barne hartu beharko ditu mugaketa horiek eta, kasuaren arabera, haiek ekar ditzaketen diren aldaketak edo moldaketak ere sartu beharko dituzte.

Bi eremu horietan, Garrantzi Komunitarioko Guneak (GKG) arautzeko lege-xedapenek, proiektuek eta planek finkatutako irizpideak aplikatuko dira; besteak beste, 92/43/CEE Zuzentarauaren («Habitatak») 6. artikuluko 2., 3. eta 4. artikuluetan xedatutakoa, abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretuaren bidez (abenduaren 1eko 1421/2006 Errege Dekretuak aldatutakoa) indarrean dagoen antolamendu juridikora transposatu zirenak. Ondorioz, «lekuaren kudeaketarekin harreman zuzenik izan gabe edo horretarako beharrezkoa izan gabe ere aipatutako lekuetan eragina izan dezakeen edozein plan edo proiektu (banaka edo beste plan eta proiektu batzuekin batera) zehatz-mehatz aztertu eta ebaluatuko da, lekuan zer eragin dituen jakiteko, bertako kontserbazio-helburuak kontuan harturik».

1. «CS.4.a Lugares de importancia comunitaria».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) forman parte de la «Red Ecológica a nivel europeo de zonas de especial conservación», denominada «Red Natura 2000'. Su regulación y declaración responde a la denominada Directiva Hábitat 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, y forman la principal herramienta para la conservación de la biodiversidad, mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres en el territorio europeo.

La declaración de LIC por parte de la Comisión Europea conlleva el compromiso de adoptar las medidas de conservación necesarias para proteger aquellos hábitats o especies de interés comunitario incluidos en dichos espacios. Estas medidas implican la elaboración de planes de gestión, específicos para cada Lugar, que actualmente se encuentran en fase de redacción (año 2010), de los que se derivará la designación de estos Lugares como «Zonas de Especial Conservación (ZEC)».

De los 52 LIC propuestos en la Comunidad Autónoma del País Vasco e incluidos en la lista inicial de LIC por parte de la Comisión Europea, dos Lugares, pertenecientes a la región biogeográfica atlántica, se encuentran, total o parcialmente, en el término municipal de Hernani.

A. Lugar de Importancia Comunitaria Urumea Ibaia (código ES2120015).

Cuenta, en su delimitación inicial, con una superficie de 74 has, de las que 71 has corresponden al término municipal de Hernani. Corresponde al cauce y márgenes del río Urumea desde su entrada en Gipuzkoa procedente de la Comunidad Foral Navarra hasta el núcleo de Hernani. Cuenta con un desarrollo longitudinal total de 10 km entre las cotas +50 y +15.

B. Lugar de Importancia Comunitaria «Aiako Harria» (código ES2120016).

Tiene una superficie total de 6.779 ha, de las que aproximadamente 620 has forman parte del término municipal de Hernani. Es un vasto ámbito montano situado en el extremo suroriental del municipio.

A su condición de LIC se superpone su designación como espacio natural protegido (Parque Natural de Aiako Arria).

2. Determinaciones reguladoras.

En el marco de la elaboración de los correspondientes Planes de Gestión requeridos para su designación como «Zonas de Especial Conservación», la delimitación de estos ámbitos deberá quedar establecida con un mayor grado de detalle y atendiendo a las determinaciones que al efecto se propongan por los correspondientes Planes de Gestión. El planeamiento general del municipio deberá incorporar dichas delimitaciones, y en su caso, efectuar las modificaciones, o reajustes que de las mismas se derivaran.

En estos dos ámbitos serán de aplicación los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), entre otros, lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE «Habitats», traspuestos al ordenamiento jurídico vigente mediante el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre (Modificado por el Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre). De lo que se deriva que «cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar».

Aiako Harria IKGaren kasuan, Parke Naturala ere badela kontuan harturik, dagokion gainjarritako baldintzarekin lotutako («CS.3.a») aurreikuspenak ere aplikatuko dira, Arau Orokor hauetako 81. artikuluko 1. atalean arautzen dena.

Halaber, Urumea Ibaia IKGari dagokionez, ibaiertzetik hasita errespetatu beharreko eremuak Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritzak «Urdaibaiko ibai-sarea» delako IKGan egindako azterketa pilotuan finkatutakoak izango dira; izan ere, azterketa horretan finkatutako zehaztapenak EAEko gainerako ibai-IKGetara hedatu dira (IV Kategoriako arroen kasuan, 35 m landa-eremuetan, 22 m eremu garatuetan, eta 26 m, berriz, garatzeko moduko eremuetan).

2. «CS.4.b Fauna-interesa duten eremuak.

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerriko zenbait eremutan, badira fauna interesgarria duten zenbait leku, eta haiek babestea oso komenigarria da, batzuetan animaliak ugaltzen direlako eta, beste batzuetan, berriz, haien biologiarako alderdi garrantzitsuak (larrean ibili, migratu) garatzen direlako.

Horretarako, bi eremu mota hartu dira kontuan:

A. Lehenengoa, Mehatxupean dauden Espezieen Euskal Katalogoan ageri diren animaliak hartzen dituena. Espezie horien kasuan, onartu dira dagoeneko bakoitzari dagokion kudeaketa-plana: Muturluze piriniarraz eta bisoi europarraz ari gara (Galiemys Pirenaicus eta Mustela Lutreola). Aipatutako Katalogoan, espezie horiek babes-mailarik altuenean daude kokatuta: Hau da, «desagertzeko arriskuan dauden» espezieen kategorian.

Aipatutako bi espezieei dagozkien Kudeaketa Planak 2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren bidez onartu ziren. Interes bereziko eremu berberak dituzte biek eta, Hernaniko udalerriari dagokionez, hauek dira: Urumea ibaia (Epele auzoaren eta Pagoaga auzoaren artean) eta Landarbaso (Epele ere esaten zaio), Latxe (Ursoko ere esaten zaio), Urruzuno eta Sagarreta errekak.

Beharrezko da eremu zabal hori guztia behar bezala babestea, espezie horiek babestea helburu nagusitzat hartuta. Haiek babestuz, gainera, beste espezie interesgarri batzuk ere babestu eta finkatuko dira: Esaterako, martin arrantzalea (Alcedo atthis), ur-zozoa (Cinclus cinclus) lepitzulia (Jynx torquilla), lertxun hauskara (Ardea cinerea), ubarroi handia (Phalacrocorax carbo) eta igaraba (Lutra lutra),

— B. Bestea, arrain-espezie migratorioekin lotutakoa.

Helburu horrekin, osatu egin da aurreko epigrafean identifikatutako eremua, Urumea ibaiko ibilguari eta ertzei dagokienez; hala, eremu hori zabaldu egin da, Osiñaga auzotik Antziola errekaren elkarguneraino (Landare), aipatutako arrain-espezie horientzat tarte horrek duen garrantzia kontuan hartuta (erruteeremuak, eta abar).

Definitutako bi eremuak eremu bakarra osatzen dute eta, gainera, babestutako beste eremu batzuei gainjarrita geratzen dira (Aiako Harria Parke Naturala, Urumea Ibaia IKGa, besteak beste).

En el caso del LIC de Aiako Harria, por su condición simultánea de Parque Natural, además le serán de aplicación las previsiones del condicionante superpuesto correspondiente («CS.3.a») regulado en el apartado 1 del artículo 81 de estas Normas Generales.

Así mismo, en lo que respecta al LIC fluvial de Urumea Ibaia, los retiros mínimos que deberán respetarse desde la orilla del río, son los del estudio piloto desarrollado por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco en el LIC Red fluvial de Urdaibai, cuyas determinaciones se han hecho extensibles al resto de LIC fluviales de la CAPV (para cuencas de Categoría IV, 35 m. en ámbitos rurales, 22 m. en ámbitos desarrollados y 26 m. en ámbitos con desarrollo potencial).

2. «CS.4.b Areas de interés faunístico.

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Existen en el término municipal de Hernani determinadas áreas que, dada la presencia en las mismas de comunidades o especies de fauna de interés, procede preservar y proteger dado que en las mismas se integran zonas de importancia para su reproducción, o para otros aspectos de su biología (campeo, migración, etc.).

Al efecto, se han tomado en consideración dos tipos de áreas, o espacios:

A. Una, específicamente vinculadas a especies animales incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas y que cuentan con planes de gestión aprobados. Se trata del desmán del pirineo y el visón europeo (Galiemys Pirenaicus y Mustela Lutreola). Estas especies, en el citado Catálogo, están incluidas en la máxima categoría de protección, denominada «en peligro de extinción».

Los Planes de Gestión correspondientes a las dos especies citadas fueron aprobados mediante la Orden Foral de 12 de mayo de 2004. Las áreas de interés especial para ambas especies son coincidentes, y en el término municipal de Hernani corresponden al río Urumea, entre el barrio de Epela y el límite municipal en el barrio Pagoaga, y a los arroyos Landarbaso (también denominado Epele), Latxe (también denominado Ursoko), Urruzuno y Sagarreta.

Se trata de un área, o espacio de significativa extensión que procede tratar y preservar en las condiciones adecuadas, con el objetivo prioritario de asegurar la protección de dichas especies. Su protección, además, generará condiciones favorables para el establecimiento y preservación de otras especies, así mismo, de interés, asociadas igualmente a estos ambientes fluviales, tales como el martín pescador (Alcedo atthis), el mirlo acuático (Cinclus cinclus) el torcecuello (Jynx torquilla), la garza real (Ardea cinerea) el cormorán grande (Phalacrocorax carbo) y la nutria (Lutra lutra),

B. Otra, específicamente vinculada a especies piscícolas migratorias.

Con este objetivo se ha complementado el área, o espacio, identificado en el epígrafe anterior, en lo que se refiere al cauce y riberas del río Urumea, prolongándolo desde el barrio de Osinaga hasta la confluencia del arroyo Antziola (zona de Landare), dado el valor que adquiere este tramo para las especies piscícolas mencionadas (zonas de freza, etc.).

Las dos áreas definidas conforman un ámbito espacial único, que además queda superpuesto a otros ámbitos protegidos por sus respectivos condicionantes (Parque Natural de Aiako Harria, LIC del Urumea Ibaia, entre otros).

2. Zehaztapen arautzaileak.

Oro har, gai honen inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan zehaztutako aurreikuspenen mende geratzen dira (kasu bakoitzari dagokion fauna-espezien kudeaketa-planak barne), baita eremu horiek dauden zona orokorretarako xedatutako hirigintza-erregimenaren zehaztapen arautzaileen mende ere.

Zehaztapen horiek jarraian aipatutako hauekin moldatu eta/edo osatu beharko dira:

— Bisoi Europarraren eta Muturluze Piriniarraren kontserbazioan eragin zuzena edo zeharkakoa izan dezakeen edozein plan edo proiektuk (bai banaka edo beste plan edo proiektu batzuekin batera) justifikatu egin beharko du 2004ko maiatzaren 12an Foru Agindu bidez onartutako berariazko Kudeaketa Planean xedatutako zehaztapenak betetzen dituela. Edozein kasutan, plan edo proiektu horiek onartu ahal izateko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Sailak aldeko txosten bat aurkeztu beharko du aurrez.

— Aipatutako Foru Aginduaren 11. eta 12. artikuluen arabera, hurrenez hurren, hirigintza-planak bermatu egin beharko du bi espezie horien habitaten babesa eta mantentzea, haiek mugatzeko beharra behar bezala justifikatuz. Alde horretatik, baldintza honek identifikatutako eremuekin zerikusia duten edo haiekin mugatzen diren garapen-planak eta hirigintza-proiektuak diseinatzeko orduan, arreta berezia ipini beharko da ibaiertzeko ekosistema ez aldatzeko eta, are gehiago, hura berreskuratzen laguntzeko.

— Behar bezala justifikatu ondoren eremu horietako fauna kaltetu dezakeen jarduketaren bat egitea nahitaezkoa denean, ahalik eta babes-neurri gehienak hartuko dira, jarduketak eragin ditzakeen kalteak arintzeko.

— Urumea ibaiaren eta Epele, Ursoko, Urruzuno eta Sagarreta erreken uren kalitatea modu esanguratsuan alda dezaketen lur-mugimenduak direla-eta, dekantazio-baltsak jarriko dira isurketa-urak tratatzeko, berriz ere dagokien ibilgura isuri baino lehen.

— Hasierako irizpide gisa, ibilgu horiek ezin izango dira aldatu. Aldaketaren bat nahitaezkoa izango balitz, ez da inolaz ere ibaiertzaren ekosistema aldatuko: Beraz, ibilgu bikoitzeko formulak aztertuko dira. Formula horietan, hirigintza-kota zehazten duen harri-lubetaren oina ibaiertzeko egungo landaredi-egituratik haratago egongo da. Gainera, ingeniaritza biologikoko teknika erabiliko dira, eta harri-lubetetan bertako landareak (kantauriar haltzadia) landatuko dira berriz.

— Eremu horietan eragin dezaketen proiektuen diseinuan, ibaiertzetako landaredia berreskuratzeko jarduketak sartuko dira, halakorik ez dagoen edo landareak hondatuta dauden lekuetan.

— Arrain-faunaren migrazioa eragozten duten jarduketak saihestuko dira. Zehazki, ibilgu horien hondotik egin beharreko edozein jarduketa diketik egingo da. Dike horren diseinuak ez du inolaz ere ibilgu etengo.

— Ibilguari eragiten dioten obrak agorraldian (abuztua/iraila) egingo dira, ahal den neurrian, espezie hauen epealdi kritikoak saihesteko: Izokina (iraila eta martxoa bitarteko migrazioa), bisoi europarra (martxoaren erditik uztailaren amaierara) eta muturluze piriniarra (otsailaren erditik uztailaren amaierara).

— Bisoien eta muturluzeen babes bereziko eremuekin mugatzen diren zonalde hiritartuek luzetarako itxiturak izango dituzte, espezie horien harrapariei (adib. zakurrak) ibaiertzeko ekosisteman sartzen ez uzteko. Oinezkoentzako zonaldeetan eta ibaiertzeko pasealekuetan informazio-panelak jarriko dira, animalia horiek babestutako espezieei eragin diezaieketen arriskuaz ohartarazteko.

2. Determinaciones reguladoras.

Con carácter general, quedan sujetas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los planes de gestión de las correspondientes especies de fauna, y a las determinaciones reguladores del régimen urbanístico establecido para las zonas globales en las que se integran.

Estas determinaciones deberán ser reajustadas y/o complementadas con las que se exponen a continuación:

— Cualquier plan o proyecto con repercusión apreciable, directa o indirecta sobre la conservación y recuperación del Visón Europeo y Desmán del Pirineo, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, deberá justificar el cumplimiento de las previsiones establecidas en los Planes de Gestión específicos aprobados mediante Orden Foral, de 12 de mayo de 2004, y en todo caso, su autorización quedará sometida al informe previo del Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

— Según los artículos 11 y 12, respectivamente, de la citada Orden Foral, el planeamiento urbanístico asegurará la preservación, mantenimiento o recuperación de los hábitats de estas dos especies, justificando los casos en que sea necesario limitarlos. En este sentido, en el diseño del planeamiento de desarrollo, así como en los proyectos de urbanización, de aquéllos ámbitos que limiten o incidan en las áreas identificadas por este condicionante, se deberá tener especial cuidado en no alterar el ecosistema de ribera e incluso potenciar su recuperación.

— En el caso de ser imprescindible llevar a cabo alguna actuación debidamente justificada, que pudiera producir afecciones negativas a la fauna en estas áreas, se extremarán las medidas protectoras y se preverán las acciones correctoras y compensatorias necesarias para paliar los posibles efectos adversos.

— Los movimientos de tierra que pudieran alterar de forma significativa la calidad de las aguas del río Urumea y de los arroyos Epele, Ursoko, Urruzuno y Sagarreta, se instalarán balsas de decantación para el tratamiento de las aguas de escorrentía previamente a su vertido al cauce.

— Como criterio de partida no debe plantearse modificaciones de estos cauces. Si fuera imprescindible realizar encauzamientos, no se deberá alterar el ecosistema de ribera, por lo que se estudiarán fórmulas de doble cauce en las que el pie de la escollera que determine la cota de urbanización se encuentre más allá de las formaciones actuales de vegetación de ribera. Además, se utilizarán técnicas de ingeniería biológica y las escolleras se revegetarán con especies pertenecientes a la vegetación potencial de la zona (aliseda cantábrica).

— En el diseño de los proyectos que puedan afectar a estas áreas, se incluirá la recuperación de la vegetación de ribera en las zonas en que ésta no exista o se encuentre degradada.

— Se evitarán operaciones que impidan la migración de la fauna piscícola. En concreto, cualquier operación que se deba realizar desde el lecho de estos cauces se efectuará desde una ataguía, cuyo diseño permitirá el paso continuo del caudal.

— Las obras que afecten al cauce se procurará realizar en época de estiaje (agosto-setiembre) evitando los periodos críticos para el salmón (migración entre setiembre-marzo), visón europeo (mediados de marzo a finales de julio) y desmán del pirineo (mediados de febrero a finales de julio).

— Las áreas urbanizadas limítrofes con las áreas de especial protección para el visón y desmán contarán con cerramientos longitudinales, que impidan el acceso de posibles depredadores de estas especies (ej: Perros, etc.) al ecosistema ribereño. En las áreas peatonales y paseos de borde de río se colocarán paneles informativos que alerten del peligro que estos animales de compañía pueden suponer para las especies protegidas.

— Halaber, abiadura gutxitzeko elementuak eta seinaleak jarriko dira bideetan, baso-fauna harrapatzeko arriskuaz oharta-razteko.

— Ilunabarreko eta gaueko iluminazioa ahalik eta txikiena izango da ibaiaren inguruko lekuetan, argi-kutsaduraren inguruan indarrean dagoen araudia betetze aldera.

— Faunari dagokion balioa emateko plan bat bultzatuko da herritar guztientzat oro har et atalde jakinentzat (ikasleak, erabiltzaileak, eta abar). Plan hori faunari buruzkoa izan daiteke soilik, baita zabalagoa ere, biodibertsitatearekin lotutako bestelako gaiak landuz.

— Gainera, zenbait erreserba ere mugatzea proposatzen da, haietan ere 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 119. eta hurrengo artikuluetan xedatutakoa aplika dadin. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar).

3. «CS.4.c Natura aldetik interesa duten landaretzak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerrian, badira landaredia interesgarria duten zenbait leku, eta haiek babestea oso komenigarria da, interes naturalistiko handikoak baitira, are gehiago gero eta hondatuago daudela ikusita. Udalerriko natura eta kultura ondare hori babestea oso faktore positiboa da ingurumena oro har eta, zehazki, biodibertsitatea zaintzeko, babesteko eta hobetzeko.

Hona hemen gainjarritako baldintza honetan identifikatu diren landaredi-unitateak:

— Bertako ibaiertzetako landaredia: Egitura linealak, aldetan gehiago edo gutxiago hedatzen direnak. Haltzak (Alnus glutinosa) eta lizarrak (Fraxinus excelsior) dira nagusi.

— Ibaiertz aloktonoetako landaredia: Ibilgu nagusietan dauden egitura linealak. Platanus sp. espezieko aleak ageri dira, bertan sor daitekeen landaredia ordezkatu dutenak. Hala ere, espezie horiek interesgarriak dira ibai-sareen egoera ekologiko egokiari eusteko.

— Hostozabalen basoak eta zuhaiztiak: Hariztiak, pagadiak, pagadi-hariztiak, baso misto atlantikoak.

— Zuhaixka-espeziez osatutako zuhaiztiak: Ameztiak.

— Harkaitz silizioetako landaredia eta kareharrizko gailur harritsuak.

— Interes komunitarioko habitat naturalak, behar bezala kontserbatzeko kontserbazio bereziko zonaldetzat hartu behar direnak eta Europako Habitatei buruzko Zuzentarauaren I. Eranskinean ageri direnak.

— Interes naturalistikoa duten beste habitat batzuk, aipatutako I: Eranskinean ez daudenak: Adibidez, baso azidofiloa, Quercus robur (G1.86 – Eunis) espeziea nagusi duena. Baso mota horrek gainjarritako baldintza honek identifikatutako azaleraren erdia baino gehiago hartzen du. Beste adibide bat harizti-pagadi azido atlantikoa da (G1.82 – Eunis).

— Beste eremu batzuk: Aurreko unitateetan sartzen ez diren beste zenbait eremu sartu dira, babestutako zenbait eremu elkarren artean lotzeko duten interesagatik. Hona hemen identifikatutako eremuetan sartzen diren beste zonalde batzuk: Hostozabalen zuhaizti gazteak, bertako espeziez osatutako hesiak, sasi atlantikoa eta hostozabal erorkorrez (Quercus rubra, nagusiki) betetako zonaldeak.

— Asimismo se colocarán elementos de amortiguación de la velocidad y señales en el sistema viario, a fin de alertar del peligro de atropello de la fauna silvestre.

— La iluminación crepuscular y nocturna deberá ser reducida al mínimo posible en las zonas próximas al río, cumpliéndose al efecto la normativa vigente sobre contaminación lumínica.

— Se acometerá un plan de puesta en valor de la fauna dirigida al público general y a colectivos específicos (escolares, usuarios, etc.), plan que puede ser específico para la protección de la fauna, o en su caso, asociado con otras materias relacionadas con la biodiversidad.

— Además, afectando a terrenos sujetos a este condicionante, se propone la delimitación de reservas para su incorporación al patrimonio público de suelo atendiendo a lo establecido en los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. En todo caso, la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas ha de entenderse supeditada a la formulación de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

3. «CS.4.c Areas de vegetación de interés naturalístico».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

En el término de Hernani se localizan determinados hábitats que por su vegetación de interés naturalístico justifican la adopción de medidas de protección y preservación de sus valores, más aún cuando han venido experimentando una progresiva degradación y reducción superficial. La protección de este patrimonio natural y cultural del municipio, supone así mismo un factor positivo para la conservación, protección y mejora del medio ambiente en general, y de la biodiversidad en particular.

Las unidades de vegetación que han sido identificadas e incorporadas a este condicionante superpuesto son las siguientes:

— Vegetación de ribera autóctona: Formaciones lineales más o menos extensas lateralmente con predominio de alisos (Alnus glutinosa) y fresnos (Fraxinus excelsior).

— Vegetación de ribera autóctona: Formaciones lineales existentes en los márgenes de los cauces principales, con ejemplares de porte notable de Platanus sp., que han sustituido a la vegetación potencial, pero presentan un interés para el mantenimiento de un buen estado ecológico de la red fluvial.

— Bosques y bosquetes de frondosas autóctonas: Robledales, hayedos, hayedo-robledal, bosque mixto atlántico.

— Bosquetes de especies arbustivas: Marojales.

— Vegetación de roquedos silíceos y crestones calizos rocosos.

— Hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación y que quedan recogidos en el Anexo I de la Directiva Europea Habitat.

— Otros hábitats de interés naturalístico que no forman parte del citado Anejo I, tales como el bosque acidófilo dominado por Quercus robur (G1.86 – Eunis), que constituye mas de la mitad de la superficie identificada por este condicionante superpuesto, y como el hayedo-robledal ácido atlántico (G1.82 – Eunis).

— Otros espacios: Se han incorporado también otros ámbitos no incluidos en las anteriores unidades por su interés conector entre diferentes áreas protegidas. En este sentido, también forman parte de las áreas identificadas superficies ocupadas por bosquetes jóvenes de frondosas, setos de especies autóctonas, matorral atlántico y algunas áreas ocupadas por plantaciones de frondosas caducas (Quercus rubra principalmente).

Babestu beharreko habitaten multzo horrek 183 orban osatzen ditu, eta 821,5 ha hartzen ditu, guztira. Baldintza honek hartzen duena zalera Hernaniko udalerriaren azaleraren %20 hartzen du, gutxi gorabehera.

Hala ere, plangintza xehatua eta urbanizazio-proiektuak egiteko orduan azterketa bat egin beharko da, garatu beharreko area eta sektoreetan, Testu Bategin honek interes naturalistikoko landareditzat esplizituki jotzen ez dituen arren, beren ezaugarriengatik halakotzat jo behar diren zuhaizti txikiak edo zuhaitz isolatuak dauden ikusteko. Horrela bada, aipatu elementuak hurrengo epigrafean adierazten den araudiaren mende geratuko dira (babes-araudia, neurri zuzentzaileak edo konpentsatzaileak ezartzekoa, eta abar).

2. Zehaztapen arautzaileak.

Oro har, eremu horien erregulazioa eta tratamendua planeamendu orokor honek eremu horiek dauden zona orokorretarako finkatu dituen zehaztapenen arabera gauzatuko da, jarraian azaldutako irizpideekin osaturik eta/edo moldaturik:

a) Berariazkoak:

Natura Gune Babestuetan (Aiako Harria Parke Naturala) edo Natura 2000 Sarean (Aiako Harriak GKG, Urumea GKG) dauden eremuetan, aipatutako eremu bakoitzari dagokion Antolamendu eta/edo Kudeaketa planetan xedatutakoa aplikatuko da.

b) Orokorrak:

— Eremu horien zaintza eta haien barruan dauden landare-egitura interesgarrien zaintza. Arreta berezia eskainiko zaie komunitate-mailan lehentasuna edo interesa duten habitatei. Halaber, haiek zaintzeko, mantentzeko eta/edo hobetzeko jarduketa positiboak ere bultzatuko dira.

— Aipatutako eremua babesteko zonaldea 10 metrora hedatuko da, eremu bakoitzaren kanpoko mugan dauden zuhaitzen adaburuetatik hasita. Zuhaitzak ez diren egituren kasua, babes-eremua zonaldearen kanpo-mugatik hasiko da.

— Babes-eremuan habitat horiek babesteko justifika daitezkeen erabilerak eta jarduketak baimenduko dira, baita biodibertsitateari dagokion balioa emateko egokitzat hartzen diren planak eta neurriak ere.

— Jarrian aipatutako salbuespenei kalterik egin gabe, landare-egitura interesgarriak zuzenean kaltetu ditzaketen jarduketak saihestuko dira eta, edozein kasutan, kalterik txikiena ekarriko dutenei emango zaie lehentasuna.

c) Salbuespenak:

— Aipatutako eremuetan dauden landare-egiturak desagerrarazi edo gutxitu ditzakeen jarduketak egin ahal izateko, hauxe beharko da:

* Jarduketa horiek landare-egiturak babestea baino interes publiko handiagoa dutela justifikatzea.

* Jarduketa horiek landare-egituretan duten eraginaren ebaluazioa. Ebaluazio horretan landare-egituren diagnostikoa egin beharko da, alderdi hauei erreperatuz: Haiekin lotutako lurzoruen azalera, kaltea jasan dezaketen aleen kopurua eta haien ezaugarri kualitatiboak eta interesgarria izan daitekeen beste edozein gai.

Este conjunto de hábitats a proteger constituyen 183 manchas, que ocupan una superficie total de 821,5 has. La superficie afectada por este condicionante supone aproximadamente un 20% de la superficie del término de Hernani.

No obstante, en la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de urbanización se deberá estudiar la posible existencia en las áreas y sectores de nuevo desarrollo de pequeños bosquetes, o de ejemplares aislados, que aunque no hayan quedado identificados explícitamente por este Texto Refundido como vegetación de interés naturalístico, reúnan las cualidades, o características aquí definidas para su consideración como tal. En estos casos, dichos elementos quedarán así mismo sometidos al régimen regulador (de protección, de aplicación de medidas correctoras, compensatorias, etc.) establecido en el epígrafe siguiente.

2. Determinaciones reguladoras.

Con carácter general la regulación y tratamiento de estas áreas se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas por este planeamiento general para las zonas globales en las que se integran, reajustadas y/o complementadas con los criterios que se exponen a continuación:

a) De carácter específico:

En las áreas que forman parte de los Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural Aiako Harria) o de la Red Natura 2000 (LIC Aiako Harria, LIC Urumea) será de aplicación lo establecido en los correspondientes Planes de Ordenación y/o Gestión de los espacios citados.

b) De carácter general:

— Preservación de estas áreas y, dentro de ellas, de las formaciones vegetales de interés existentes, con particular atención a los hábitats de interés y/o prioritarios a nivel comunitario, así como determinación y ejecución de las actuaciones positivas que favorezcan su conservación, mantenimiento y/o mejora.

— La zona de protección de los citados ámbitos se extenderá a una extensión o banda de 10 metros contabilizada a partir de la copa de los árboles o grupos arbóreos situados en el límite exterior de los mismos, o en caso de otras formaciones no arbóreas a partir del límite exterior del ámbito.

— En la zona de protección se autorizan los usos y prácticas que se justifiquen desde la perspectiva de preservación de estos hábitats, así como los planes y medidas específicas que se estimen adecuadas para la puesta en valor de la biodiversidad.

— Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se evitarán las actuaciones que puedan afectar directamente a estas formaciones vegetales de interés, debiendo apostarse en todo caso por las alternativas menos impactantes.

c) De carácter excepcional:

— La autorización de las actuaciones que pudieran poner en riesgo su preservación y/o conllevar la eliminación, o disminución de las formaciones vegetales existentes en los citados ámbitos requerirá:

* La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas, frente a la preservación de las formaciones vegetales afectadas.

* La evaluación de los impactos derivados de dichas actuaciones en las formaciones vegetales afectadas. Dicha evaluación incluirá la realización de un análisis y/o diagnóstico del ámbito y de las formaciones vegetales afectadas, referido a, entre otros, los siguientes aspectos: Superficie de los suelos vinculados a las mismas; número de ejemplares de interés afectados y características cualitativas de los mismos; cualesquiera otras circunstancias que se estimen de interés.

* Kasu bakoitzari dagokion babes-, zuzenketa- eta/edo konpentsazio-neurriak zehaztea.

— Konpentsazio-neurritzat hartuko dira kaltea jasaten duten azaleren eta landare-egituren ordez beste batzuk jartzea. Irizpide hauei jarraituko zaie:

* Irizpide orokor gisa, suntsituko diren azaleren eta/edo aleen pareko kopurua leheneratu edo landatuko da berriz. Landatutako ale berriek, gainera, suntsitutakoen antzeko ezaugarri kualitatiboak izango dituzte.

* Partzela berrien azalera suntsitutako partzelen pareko azalera izango dute, gutxienez.

* Salbuespen gisa, eta komenigarria eta ekonomikoki bideragarria hartzen denean, jatorrizko egituretako aleak beste leku batzuetan landatuko dira.

— Aipatutako neurri materialak espaziozko neurri hauetara egokituko dira:

* Posible eta komenigarria den guztietan, interbentzioeremu berean edo inguruetan gauzatuko dira.

* Aurreko aukera ezinezkoa dela justifikatzen bada, kasu bakoitzari dagokion landa-auzoan edo zona orokorrean dauden partzeletan landatuko dira. Halakorik ere ezinezkoa balitz, udalerriko beste partzelen batean landatuko dira.

— Jatorrizko alea partzela batean ala bestean landatu, haien sailkapen urbanistikoa, ordainketa eta, dagokion kasuan, gauzatzea zuhaitz-egiturak kendu eta haien ordez beste batzuk landatzea eskatzen duen hirigintza-jarduketaren zama gisa hartuko dira.

— Zama hori hauetako bide baten bidez gauza daiteke:

* Udalari neurri horiek duten koste ekonomikoa ordaintzen.

* Egungo zuhaitz-egituren suntsitzea justifikatzen duten jarduketen sustatzaileak berak neurriak gauzatzen eta haiek ordaintzen.

* Bitarteko irtenbideak, aurreko biak batera ditzaketenak.

— Konpentsazio-neurrien, kokapenaren eta lanak egiteko moduaren nondik norakoak neurri horiek eragin dituzten proiektuek eta planek proposatu beharko dituzte. Proposamen horiek kasu bakoitzari dagokion baimen- edo onespen-akordioek berretsi edo aldatuko dituzte. Halaber, zehaztapen horiek eskubide eta zama urbanistikoak berdin banatzeko proiektuetan azalduko dira, betiere halakoak beharrezkoak direnean.

— Aipatutako jarduketa horiek egingo diren partzelak hirilurrak ala lur hiritargarriak badira, aipatutako konpentsazio-neurriez gain hornidura publikoen inguruan legeak finkatutako xedapenak ere bete egin beharko dira.

— Konpentsazio-neurri horiek ekartzen dituzten partzela berriak interes naturalistikoko habitaten barruan geratuko dira. Beraz, partzela horietan ere artikulu honek gainerako habitatetarako xedatutako erregimen berbera aplikatuko da.

* Determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.

— Serán consideradas como medidas compensatorias las que tengan como fin la sustitución de las superficies y formaciones vegetales afectadas por otras nuevas. Su determinación se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:

* Como criterio general se procederá a la restauración de, como mínimo, igual cantidad y/o superficie de hábitats de similares características cualitativas a los que vayan a ser eliminados.

* La superficie de los nuevos terrenos de sustitución vinculados a las nuevas formaciones vegetales será, como mínimo, igual a la de los terrenos afectados por las actuaciones planteadas.

* Excepcionalmente, y siempre que se estime conveniente, posible y económicamente razonable, se procederá al traslado y (re)plantación de los ejemplares singulares de las formaciones afectadas preexistentes.

— La ejecución de las citadas medidas materiales se adecuará a, entre otras, las siguientes medidas de carácter espacial:

* Preferentemente, y siempre que sea posible y conveniente, serán materializadas en el propio ámbito de intervención y/o en sus inmediaciones.

* Siempre que se justifique que la solución anterior no es posible y/o conveniente, serán materializadas en terrenos ubicados dentro del barrio rural, o zona global afectada en cada caso, o en último término, en otros terrenos del término municipal.

— Cualesquiera que sean los terrenos en los que se materialicen las medidas anteriores, así como su clasificación urbanística, su abono y, en su caso, su ejecución, serán considerados como cargas de urbanización propias de la actuación urbanística cuyo desarrollo requiera la eliminación, o disminución de las correspondientes formaciones arbóreas y su compensación por las nuevas sustitutorias.

— Dicha carga podrá ser ejecutada mediante alguna de las maneras siguientes:

* Abono al Ayuntamiento del coste económico de ejecución de las citadas medidas.

* Abono y ejecución de las mismas por parte del o de los promotores de las actuaciones que justifican la eliminación de formaciones vegetales actuales.

* Soluciones mixtas que compatibilicen las anteriores.

— La determinación del alcance de las medidas compensatorias así como de su emplazamiento y de la forma de ejecución, será propuesta por los proyectos y planes que motiven la adopción de tales medidas y ratificada, o en su caso, modificada, por los acuerdos de autorización, o aprobación correspondientes. Así mismo, dichas determinaciones quedarán recogidas por los proyectos de equidistribución de los derechos y de las cargas urbanísticas, siempre que éstos resulten necesarios.

— En los supuestos en los que los terrenos afectados por las referidas actuaciones estén clasificados como urbanos o urbanizables, las citadas medidas compensatorias se añadirán a las vinculadas al cumplimiento de los estándares legales en materia de dotaciones públicas.

— Los nuevos ámbitos resultantes de estas medidas compensatorias se considerarán integrados en el conjunto de hábitats de interés naturalístico, objeto del presente condicionante superpuesto, y el régimen y tratamiento a ellos aplicable será idéntico al establecido en este artículo para el resto de los hábitats existentes.

4. «CS.4.d Desagertzeko arriskuan dagoen landaretza babesteko eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Desagertzeko arriskuan dauden espezieak, azpiespezieak edo populazioak «Desagertzeko arriskuan dauden Fauna eta Flora Espezieen Euskal Katalogoan» (1998ko uztailaren 10eko agindua.) ageri dira. Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailburuak 2003ko maiatzaren 20an emandako Aginduak zabaldu eta aldatu egin zuen aipatutako Katalogoa. Bestalde, 2010. urtearen hasieran, EAEko Flora Baskularraren Zerrenda Gorria egiteko proposamena sortu zen: Zerrenda hori egiteko, goitik behera aztertu behar da EAEn bizi diren flora baskularreko baso-espezie guztien egoera, bakoitzak desagertzeko duen arriskua zein den jakiteko, betiere UICN (Naturaren Babeserako Nazioarteko Batasuna) erakundearen irizpideen eta kategorien arabera.

Hernaniko udalerrian, aipatutako espezieetako hamar identifikatu dira: 1x1 km-ko 29 lauki-saretan aurkitu dira, eta II.5.2. planoan –II. Gainjarritako baldintzak- ageri dira. Hona hemen aipatutako espezieak: Ophioglossum vulgatum, Stachys palustres, Dryopteris aemula, Soldanella villosa, Trichomanes speciosum, Hymenophyllum tunbrigense, Pinguicula lusitanica, Prunas lusitanica, Ilex aquifolium eta Veratrum album.

Desagertzeko arriskuan dauden espezieek izan behar dituzten ezaugarri ekologikoak kontuan harturik, hauek dira habitat interesgarrienak espezie horiek babestu ahal izateko:

— Material silizeoen gainean dauden sakanak eta errekak.

— Material silizeoen gainean dauden harkaitzak.

— Material silizeoen edo lurzoru azidotuen gainean dauden zohikaztegiak, iturbegiak eta bestelako hezeguneak.

Horren arabera, desagertzeko arriskuan dagoen espezie horiek babesteko, ezinbestekoa izango da aipatutako habitatetako landarediaren, lurzoruaren, ubideen eta hezeguneen baldintzak bere horretan uztea, aldatu gabe.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Espezie horiek babeste aldera, 1x1 km-ko lauki-sareak hartuko dira kontuan, baita flora-espezie zehatzak eta haietako bakoitzari dagokion habitata ere. Horrez gain, identifikatutako kokalekuak ere kontuan hartuko dira, EAEn desagertzeko arriskuan dagoen florari buruzko katalogoan identifikatzen direnak.

Oro har, eremu horien erregulazioa planeamendu orokor honek eremu horiek dauden zona orokorretarako ezarri dituen xedapenen arabera gauzatuko da, betiere jarraian azaldutako irizpideen bidez moldatuz eta/edo osatuz::

a) Berariazkoak:

Laukietan, edo haien zati batzuetan –Natura Gune Babestuetan (Aiako Harria Parke Naturala) edo 2000 Natura Sarean (Aiako Harria GKG, Urumea GKG) ageri dira– aipatutako eremuak Kudeatzeko eta/edo antolatzeko planetan xedatutako aplikatuko da.

b) Orokorrak:

— Desagertzeko arriskuan dauden espezieak koka daitezkeen habitatak babestuko dira, kalteberen kategorian dauden espeziei dagozkien habitatei bereziki erreparatuz. Alde horretatik, sakanak, mehartutako errekak eta, or ohar, ibilgu eta zonalde mugakideak gordeko dira, baita aipatutako laukietan dauden zonalde higroturbotsuak ere.

4. «CS.4.d Areas de interés para la flora amenazada».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Las especies, subespecies o poblaciones de flora amenazada quedan registradas en el «Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y la Flora» (Orden de 10 julio 1998.), por la Orden de 20 de mayo de 2003 del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, por que se amplía y modifica dicho Catálogo y por la propuesta, efectuada a principios de 2010 de Lista Roja de la Flora Vascular de la CAPV, que supone una revisión completa del grado de amenaza de las especies silvestres de flora vascular que viven en la CAPV, según los criterios y categorías de la UICN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza).

En el término municipal de Hernani se han identificado diez de las citadas especies, que han sido localizadas en 28 cuadrículas de 1x1 km, recogidas en el plano II.5.2 – Condicionantes Superpuestos-II. Dichas especies son: Ophioglossum vulgatum, Stachys palustres, Dryopteris aemula, Soldanella villosa, Trichomanes speciosum, Hymenophyllum tunbrigense, Pinguicula lusitanica, Prunas lusitanica, Ilex aquifolium, y Veratrum album.

De la lectura de las características ecológicas requeridas por las especies amenazadas mencionadas se deduce que los hábitats de mayor interés para la conservación de estas especies son:

— Barrancos y arroyos sobre materiales silíceos.

— Roquedos sobre materiales silíceos.

— Turberas, manantiales y otros lugares húmedos sobre materiales silíceos o suelos acidificados.

En función de lo cual, la preservación de estas especies amenazadas deberá residir en la no alteración de las condiciones de la vegetación, del suelo, de los cauces y zonas húmedas presentes en los citados hábitats.

2. Determinaciones reguladoras.

A efectos de regulación de las intervenciones y de preservación de estas especies, se tendrán en cuenta las cuadrículas 1x1 km, las especies concretas de la flora afectada, los hábitat correspondientes a cada una de ellas, así como las localizaciones identificadas, adoptadas en el catálogo de la flora amenazada vigente en la CAPV.

Con carácter general la regulación y tratamiento de estas áreas se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas por este planeamiento general para las zonas globales en las que se integran, reajustadas y/o complementadas con los criterios que se exponen a continuación:

a) De carácter específico:

En las cuadrículas, o parte de las mismas, incluidas en los Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural Aiako Harria) o de la Red Natura 2000 (LIC Aiako Harria, LIC Urumea) será de aplicación lo establecido en los correspondientes Planes de Ordenación y/o Gestión de los espacios citados.

b) De carácter general:

— Se preservarán los hábitats donde se pueden ubicar las especias amenazadas, con particular atención a los correspondientes a las especies incluidas en la categoría de vulnerables. A este respecto se preservarán los barrancos, arroyos encajonados, y en general, cauces y zonas limítrofes, así como las zonas higroturbosas presentes en las cuadrículas citadas.

— Halaber, material silizeotan dauden harkaiztiak babes-kategoria batean jartzea proposatzen da, haiek babeste aldera. Babes-kategoria hori banakako (interes geomorfologikoko) gainjarritako baldintza gisa arautuko da berariaz.

— Esparru horietan, bereziki baso-ustiapena kontu handiz egin beharko da ibilguen eta haien erriberako landarediaren baldintza ekologikoak ez aldatzeko. Hori dela-eta, debekaturik egongo dira baso-soiltzeak, eta baita sakanak erabiltzea ere adarrak eta mozketen hondakinak uzteko.

— Aipatutako eremuen babes-eremua 10 metroko kanpozerrenda batera zabalduko da, haien kanpo-mugatik kontatzen hasita. Kasuan-kasuan, eta babestu beharreko eremuetan egin nahi diren jarduketen izaera eta ondorioak kontuan hartuta, dagokion baimenak zabaldu ahal izango du babes-eremuaren azalera.

— Babes-eremu horretan debekatuta dago bertako landaredia kalte dezakeen edozein jarduketa, lurzorua mugitzea eta hezeguneak eta ibilguak lehortzea edo aldatzea ekar dezakeena.

— Babes-eremuan, habitat horien hobekuntzaren eta mantentzearen ikuspegitik justifikatzen diren erabilerak eta jarduketak baimenduko dira.

— 1 x 1 km-ko lauki horietako batean garatu nahi diren jarduketek, planek edo proiektuek behar bezala justifikatu beharko dute ez dagoela inolako jarduketarik edo elementurik desagertzeko arriskuan dauden espezieak edo haien habitatak zuzenean edo zeharka kaltetuko dutenik.

c) Salbuespenak:

— Desagertzeko arriskuan dauden espezieak kalte dezaketen, haien desagerpena eragin dezaketen edo haien habitata honda dezaketen jarduketak egin ahal izateko:

* Jarduketa horiek espezie edo habitat horiek babestea baino interes publiko handiagoa dutela justifikatzea.

* Jarduketa horiek aipatutako espezietan eta habitatetan duten eraginaren ebaluazioa. Ebaluazio horretan desagertzeko arriskuan dagoen flora-espezieen eta haien kokalekuen diagnostikoa egin beharko da.

5. «CS.4.e Hiri-eremuko parkeak eta zuhaiztiak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Kategoria honetan hirietako parkeak daude: Hau da, landaredi interesgarria duten eremu askeak, neurri batean gizakien esku hartzearen ondorioz sortuak eta hirigintza-prozesuekin lotutakoak eta, beste neurri batean, hirigunean geratu diren baso naturalez osatuak.

Eremu horiek babestu egin behar dira, nabarmentzekoak baitira haien elementu botanikoak, paisaiak eta hiri-esanahia. Halaber, parke horiek udalerriko ekipamendu publikoaren funtsezko elementuak dira.

Kategoria honetan 10 eremu sartu dira (Ezkien Pasealekua, Atzieta Parkea, San Antonio Parkea, Carrero Parkea, Agur Maria Parkea, Mendi-Mendian Parkea, Nere Borda Parke Botanikoa, Iturmendi Parkea eta Politena Parkea), eta 19,4 Ha hartzen dituzte, guztira.

— A efectos de preservación, así mismo, se propone la inclusión de los roquedos sobre materiales silíceos en una categoría protectora, que queda regulada de una forma específica como condicionante superpuesto individualizado (de interés geomorfológico).

— En particular la explotación forestal en estos ámbitos deberá ser especialmente cuidadosa en no alterar las condiciones ecológicas de los cauces ni de su vegetación riparia. Por ello se prohiben las prácticas de «matarrasa» y la utilización de los barrancos como depósito de cramas y desechos de cortas.

— La zona de protección de los citados ámbitos se extenderá a una extensión o banda de 10 metros contabilizada a partir del límite exterior de los mismos. En su caso, y en función de la naturaleza y alcance de las intervenciones que se pretendan llevar a cabo en el entorno de estos ámbitos a preservar, la correspondiente autorización podrá ampliar la superficie de la zona de protección de los mismos.

— En esta zona de protección queda prohibida toda actuación que afecte a la vegetación existente, que conlleve la remoción del suelo, o la desecación, o alteración de zonas húmedas y cauces.

— En la zona de protección se autorizan los usos y prácticas que se justifiquen desde la perspectiva de preservación, mantenimiento y mejora de estos hábitats.

— Las actuaciones, planes, o proyectos que pretendan desarrollarse dentro del ámbito de cualquiera de estas cuadrículas 1 x 1 km, deberán justificar debidamente la inexistencia de afecciones directas, o indirectas a las especies amenazadas, o a los hábitats de soporte de las mismas.

c) De carácter excepcional:

— La autorización de las actuaciones que pudieran poner en riesgo su preservación y/o conllevar la eliminación de especies de flora amenazada existentes en los citados ámbitos, o el deterioro de los hábitats a los que están asociadas, requerirá:

* La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas, frente a la preservación de dichas especies, o de los hábitats donde se desarrollan.

* La evaluación de los impactos derivados de dichas actuaciones en las especies y hábitats afectados. Dicha evaluación incluirá la realización de un análisis y/o diagnóstico del ámbito y de la situación de las especies de la flora amenazada localizada en el mismo.

5. «CS.4.e Parques y arbolado en zona urbana».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Se incluyen en esta categoría de parques urbanos, aquellos espacios libres, dotados de vegetación de interés, que proceden en parte de intervenciones humanas, asociadas a procesos de urbanización, y en parte de masas boscosas naturales con ubicación periurbana, que han quedado incorporadas al desarrollo del casco.

Son ámbitos que deben ser objeto de espacial protección, por sus valores botánicos, paisajísticos, por sus dimensiones y significado urbano, y por constituirse en piezas fundamentales del sistema de equipamiento público del municipio. Protección que este planeamiento general establece, por medio de las regulaciones adoptadas en el presente condicionado superpuesto, en las correspondientes Normas Particulares, y en el Catálogo.

En esta categoría se han integrado 10 áreas (Paseo de los Tilos, Parque Atzieta, Parque San Antonio, Parque Carrero, Parque Atarrabio, Parque Ave María, Parque Mendi-Mendian, Parque botánico Nere Borda, Parque Iturmendi, Parque Politena) que ocupan una superficie total aproximada de 19,4 Has.

2. Zehaztapen arautzaileak.

— Baldintza honetan sartutako parkeak planeamendu orokor honetako Katalogoan daude, «Udal-babeseko ondasun eta elementu naturalak – hiri-parkeak» atalaren barruan.

— Parke horietan hirigintza-jarduketa bat gauzatu ahal izateko, justifikatu egin beharko da jarduketa horrek errespetatu eta babestu egiten dituela bertako zuhaitzak, paisaiak eta kultura elementuak.

— Oro har, parke horien erregulazioa eta tratamendua planeamendu orokor honek haiek dauden zona orokorretarako finkatu dituen zehaztapenen eta kasu bakoitzari dagokion sektorearen Arau berezien arabera gauzatuko da.

— Parkeen antolamenduarekin, hirigintzarekin eta eraikuntzarekin lotutako planetan eta proiektuetan eragin txikiena duten sistemak eta irtenbideak lehenetsiko dira eta, kasuaren arabera, beharrezko neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak ere zehaztuko dira, aurreikusitako jarduketak babestutako elementuetan izan dezakeen eragina nolabait orekatu ahal izateko.

— Aipatutako konpentsazio-neurriak irizpide hauen arabera zehaztuko dira:

Interbentzio-eremuaren barruan gauzatu beharko dira.

Suntsituko den landare-egituraren pareko kopurua lehenetsi edo landatuko da berriz. Landatutako ale berriek, gainera, suntsitutakoen antzeko ezaugarri kualitatiboak izango dituzte.

Komenigarria eta bideragarria denean, aipatutako eremuetan aurretik zeuden ale interesgarriak beste leku batzuetan landatuko dira.

— Planeamendu orokor honen osagarri gisa eta Hiri Parkeen Sarea behar bezala antolatzeko eta babesteko helburuarekin, Plan Berezi bat edo gehiago egin eta onartu ahal izango dira, atal honetan proposatutako irizpideak garatze aldera.

6. «CS.4.f Hezeguneak (Santa Barbarako urmaela)».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

EAEko Hezeguneei buruzko Sektoreko Lurralde Planak (2004ko uztailaren 27ko 19/11/2004 *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* Dekretuaren bidez behin betiko onartua) hezeguneen bilakaera ezagutzea eta haiek babesteko neurriak finkatzea du helburu.

Hernaniko udalerriari dagokionez, «EAEko Hezeguneen Inbentarioan» Santa Barbarako urmaela aipatzen da (B2G2)», «Kareharriekin lotutako urmaelen (B2)» Urmael horren jatorria substratu buztintsuz iragazgaiztutako dolina bat da, Santa Barbara mendiaren oinean dagoena.

II. taldeko hezeguneei dagokien babes-erregimena (hor kokatzen da aipatutako urmaela) SLPeko araudiaren zuzeneko aplikazioan zehazten da, eta loteslea da udalerriko hirigintza-planerako.

2. Determinaciones reguladoras.

— Los parques incluidos en este condicionante quedan incluidos a efectos de protección en el Catálogo del presente planeamiento general, dentro del apartado «Bienes y elementos naturales de protección municipal – parques urbanos».

— En estos parques exclusivamente serán autorizables los usos, prácticas y actuaciones urbanísticas que se justifiquen debidamente desde la perspectiva de la preservación y mejora del arbolado de interés naturalístico existente y de los valores paisajísticos y culturales que concurren en los mismos, así como desde las necesidades de su acondicionamiento al uso público.

— Con carácter general la regulación y tratamiento de estos parques se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas por este planeamiento general para las zonas globales en las que se integran (Sistema General de Espacios Libres), y por las Normas Particulares de las correspondientes áreas, o sectores.

— En los planes y proyectos destinados a la ordenación, urbanización, y edificación, de los parques se estudiarán y adoptarán las soluciones y sistemas de ejecución de menor impacto y, en su caso, la adopción de las medidas correctoras, y/ó compensatorias, cuya naturaleza y alcance sea equiparable a las posibles afecciones que para los elementos protegidos se puedan deriva de la actuación prevista.

— La determinación de las citadas medidas compensatorias se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:

Deberán ser materializadas en todo caso, dentro del propio ámbito de intervención.

Se procederá a la reposición de, como mínimo, igual cantidad y/o superficie de formaciones vegetales de interés, de similares características cualitativas a las que deban ser eliminadas.

Siempre que se estime conveniente, y si fuera viable, se procederá al traslado y (re)plantación de los ejemplares singulares preexistentes de las formaciones afectadas.

— Como complemento de este planeamiento general y con el objetivo de lograr una adecuada y efectiva ordenación, protección y mejora de la Red de Parques Urbanos, se podrá proceder a la elaboración y aprobación de uno, o varios Planes Especiales, y/ó de las Ordenazas por las que se desarrollen los criterios propuestos en este apartado.

6. «CS.4.f Zonas húmedas (Charca Santa Barbara)».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

El Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente mediante Decreto el 27 de julio de 2.004 (*Boletín Oficial del País Vasco* 19/11/2004), básicamente tiene como objeto conocer la evolución de las zonas húmedas, e indicar las necesarias medidas de protección de las mismas.

En el «Inventario de Zonas Húmedas de la CAPV» incluido en dicho PTS, y en lo que se refiere al municipio de Hernani, queda incluida la «Charca de Santa Bárbara (B2G2)», en la categoría de «Lagunas y Charcas asociadas a calizas (B2)». Su origen es el de una dolina impermeabilizada por substrato arcilloso, localizada en el pie del monte Santa Bárbara.

El régimen de protección correspondiente a los humedales del Grupo II (entre los que se encuentra la citada Charca) se concreta en la aplicación directa de la normativa contenida en el PTS, y que resulta vinculante para el planeamiento urbanístico municipal.

2. Zehaztapen arautzaileak.

«Santa Barbara urmaelarekin» lotutako hirigintza-jarduketak babesteko, antolatzeko eta babesteko erregimena EAEko Hezeguneei buruzko Sektoreko Lurralde planak (2004ko uztailaren 27an Dekretu bidez behin betiko onartua) finkatutakoa da.

Oro har, babes-elementu honekin lotutako zonaldean egiten diren jarduketa guztiek behar bezala justifikatu beharko dute errespetatu eta babestu egiten dutela hezegunean.

Halaber, SLPak mugatu egiten du erregimen horrekin lotutako eremua, eta bereizitako hiru zonaldetan kokatuta dago:

— 1. zonaldea. Ur-xafla eta ertzak: Dolinaren hondoa eta ertzaren ezponda.

— 2. zonaldea. Hurbileko zerrenda. 65 metroko sestra-kurbak mugatua, hegoaldean errepidearen ertzetik doana.

— 3. zonaldea. Ingurua. 100 m-ko erradioa duen zerrenda perimetrala, ertzaren mugatik hasita. Lurzoruaren egungo topografiara eta okupaziora moldatzeko gai da.

Aipatutako zonalde horietako lurzorua bost kategoriaren arabera antolatzen da. Kategoria horietako bakoitzari berariazko erabilera- eta jarduketa-erregulazioa aplikatzen zaio, aipatutako SLPeko «Antolamendua» kapituluko 12. artikuluari erantsitako matrizean finkatuta dagoenez.

Bestalde, planeamendu orokor honek beharrezkotzat eta egokitzat jotzen du aipatutako SLPeko orientazio-gomendioak ere kontuan hartze, aipatutako hezegunean jarduketa-proposamen hauek gauzatu ahal izateko:

— Lehen larrialdi maila duten jarduketak (hezegunean egoera kritikoa kontuan harturik), beharrezkoak, ekosistemak irauteko eta konponbiderik gabeko hondatze-prozesuak saihesteko:

* Hezegunearen garbiketa orokorra.

— Bigarren larrialdi maila duten jarduketak, ekosistemak leheneratzeko, berreskuratzeko eta pixkanaka hobetzeko.

* Landaredi naturalaren leheneratzea (ertzak eta ingurua).

* Habitaten hobekuntza.

* Jolaserako presioaren kontrola.

* Baliabideak berreskuratzeko eta antolatzeko plana edo, dagokion kasuan, Santa Barbarako Landa Parkea berreskuratze- eta antolamendu-plan batean integratzea.

— Hirugarren larrialdi maila duten jarduketak, hezeguneen erabilera haren babesarekin uztartzeko:

* Jabari partikularreko lurzoruak udalaren esku jartzea, gutxienez 1. eta 2. zonaldeetakoak.

* Ingurumen-hezkuntzarako programa.

7. «CS.3.g Interes geomorfologikoa duten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerrian badira babestu beharreko hainbat eremu eta elementu, haien berezitasun geomorfologikoa dela eta. Izan ere, elementu horiek interes nabarmena dute, bai zien-

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen de protección, ordenación y regulación de usos y actuaciones urbanísticas relativo a la «Charca de Santa Bárbara» es el establecido por el citado Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente mediante Decreto el 27 de julio de 2.004.

Con carácter general, la regulación de usos y actividades, así como las propuestas de desarrollo que se aprueben en las zonas afectadas por esta figura de protección, deberán contribuir a la preservación de los valores que las han llevado a la catalogación de esta zona húmeda.

El ámbito espacial sometido a dicho régimen queda así mismo determinado por el citado PTS y está integrado por tres zonas espacialmente diferenciadas:

— Zona 1. Lámina de agua y orillas: Fondo de la cubeta de la dolina y talud de la orilla.

— Zona 2. Banda próxima. Limitada por la curva de nivel de 65 m, bordeando la carretera en su zona sur.

— Zona 3. Entorno. Franja perimetral de 100 m de radio, desde el límite de la orilla, que es adaptable a la topografía y ocupación actual del suelo.

El suelo de dichas Zonas queda a su vez ordenado según cinco categorías diferentes a las que se les atribuye una específica regulación de usos y actividades, según queda establecido en la matriz aneja al artículo 12 del capítulo «Ordenación» del citado PTS.

Por otra parte, este planeamiento general considera necesario y oportuno incorporar también las recomendaciones orientativas del citado PTS, en orden a la ejecución de las siguientes propuestas de actuación en el ámbito ordenado:

— Actuaciones de primer nivel, consideradas de urgencia debido a la situación crítica del humedal y necesarias para mantener unas mínimas condiciones del ecosistema y evitar deterioros irreparables:

* Limpieza general del enclave.

— Actuaciones de segundo nivel de urgencia, encaminadas a la recuperación, restauración y mejora progresiva de los ecosistemas, al conocimiento de su funcionamiento y al establecimiento de figuras de protección:

* Restauración de la vegetación natural (orillas y entorno).

* Mejora de hábitats.

* Control de la presión recreativa.

* Plan de recuperación y ordenación de recursos, o en su caso, integración en un Plan de recuperación y ordenación del Parque Rural de Santa Bárbara.

— Actuaciones de tercer nivel de urgencia, destinadas a compaginar el uso y disfrute de las zonas húmedas con la garantís de su conservación:

* Adquisición del suelo de propiedad particular, al menos el incluido en las zonas 1 y 2.

* Programa de educación ambiental.

7. «CS.3.g Areas de interés geomorfológico».

1. Identificación. Criterios generales de intervención.

En el término de Hernani quedan localizadas diversas áreas y elementos que deben ser preservados por su singularidad geomorfológica en la que reside un notable interés de carácter cien-

tzia aldetik, baita alderdi didaktikotik ere. Haiek guztiek, gainera, bestelako balio batzuk ere badituzte, haiek ere dagozkien gainjarritako baldintzen bidez babestuak: Esaterako, paisaia, fauna, botanika, ibaiak, eta abar.

Honela daude klasifikatuta identifikatutako eremuak:

— Harkaiztiak.

Hiru harkaizti silizeo, Onddi (+ 547), Irumugarrieta (+ 613) eta Zaburu (+ 782) mendietako gailur inguruetan daudenak. Haietan, interes geomorfologikoaz gain, nabarmentzekoak dira paisaiak eta desagertzeko arriskua duten flora-espeziez osatutako habitatak.

— Dolinak.

Sei dolina (ingerada zirkularreko sakonunea, hainbat tamainatakoak eta jatorri karstikoa dutenak) Santa Barbara eta Oriamendi (Galarreta-Antziola zonaldea) mendi inguruetan daudenak. Haietan, interes geomorfologikoaz gain, nabarmentzekoak dira paisaiak, eta interes naturalistikoa duten habitatak. Eremu kalteberatzat har daiteke, bertako akuiferoek kutsatzeko arriskua baitute.

— Lapiazak.

Lapiazez osatutako hainbat zerrenda daude Santa Barbara eta Oriamendi (Galarreta-Antziola zonaldea) mendi inguruetan, haiek ere jatorri karstikokoak. Gehienak estalita daude, baina zenbait kasutan egitura karstikoen azaleratzeak hauteman daitezke. Oso iragazkorrak direnez, aipatutako zerrendak akuiferoen kutsaduragatik kalteberak diren eremuetan ere sartzen dira.

2. Zehaztapen arautzaileak.

— Eremu horien erregimen arautzailea haietako bakoitza dagoen zonalde orokorrerako finkatutako erregimen bera izango da, betiere beharrezko moldaketak eginez, haien balio geomorfologikoak eta bestelakoak babesteko. Horretarako, eremu horiekin zerikusia izan ditzaketen gainjarritako baldintza guztiekin lotutako zehaztapen guztiak batera aplikatuko dira, babestu beharreko elementuaren izaera kontuan harturik.

— Harkaiztiak, dolinak eta lapiaz-azaleratzeak dituzten eremuen babes-eremua elementu horien kanpoko perimetrotik hasita 10 metrora egindako lerro batek mugatutako azalera izango da. Dagokion kasuan, eta babestu beharreko eremuan egin nahi diren jarduketen ezaugarriaren arabera, lortu beharreko baimenak zabaldu ahal izango du elementu horien babes-eremuaren azalera.

— Babes-eremu horretan debekatuta dago babestutako elementuen morfologia edo bertako landaredia kaltetuko duen edozein jarduketa, lur-mugimenduak edo betelanak ekarriko dituena.

— Babes-eremuan, interes geomorfologikoko elementu horien hobekuntzaren eta mantentzearen ikuspegitik justifikatzen diren erabilerak eta jarduketak baimenduko dira soilik.

— Eremu eta elementu horiek hirietan daudenean (hirilurrak eta lur hiritargarriak), beharrezko neurriak zehaztuko dira bertan dauden edo egin nahi diren hiri-garapenak aipatutako balioen babesarekin bateragarriak izan daitezen.

— Egokitzat hartzen diren berariazko ikerlanak egitea proposatzen da, eremu horien barruan bereziki babestu behar diren zonaldeak mugatzeko eta identifikatzeko, haien balio zientifikoak eta didaktikoak kontuan hartuta.

tífico, didáctico y/o divulgativo. Todos ellos llevan además asociados otros valores así mismo protegidos por los correspondientes condicionantes superpuestos, tales como paisajísticos, faunísticos, botánicos, hidrológicos, etc.

Las áreas identificadas quedan clasificadas a continuación:

— Roquedos.

Cuatro roquedos silíceos, localizados respectivamente en las zonas cimeras de los montes Onddi (+ 547), Irumugarrieta (+ 613) Zaburu (+ 782) y Sta Bárbara (+240). En ellos, al propio interés geomorfológico se añade su valor paisajístico y la presencia de hábitats de especies de flora amenazada.

— Dolinas.

Seis dolinas (depresiones de contornos circulares y de diverso tamaño, de origen kárstico) emplazadas en las estribaciones de los montes Santa Bárbara y Oriamendi (zona Galarreta-Antziola). Al interés geomorfológico se añade su valor paisajístico, la presencia de hábitats de interés naturalístico y el riesgo como área vulnerable a la contaminación de acuíferos.

— Lapiaces.

Varias franjas de lapiaz ubicadas en las estribaciones de los montes Santa Bárbara y Oriamendi (zona Galarreta-Antziola), también de origen kárstico. En su mayor parte, se trata de lapiaces cubiertos, aunque en algún caso presentan afloramientos de las formaciones kársticas. Dada su alta permeabilidad estas franjas quedan también integradas en áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

2. Determinaciones reguladoras.

— El régimen regulador de estás áreas es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran, reajustando en la medida necesaria para garantizar la preservación de los valores geomorfológicos, y de cualquier otra naturaleza, que caracterizan estos espacios y elementos. A tal efecto serán de aplicación simultánea las determinaciones relativas a todos los condicionantes superpuestos que queden implicados, en función de la naturaza del elemento a proteger.

— La zona de protección de las áreas relativas a roquedos, dolinas y afloramientos de lapiaz es la superficie delimitada por una línea trazada a 10 metros a partir del perímetro exterior de estos elementos. En su caso, y en función de la naturaleza y alcance de las intervenciones que se pretendan llevar a cabo en el entorno de estos elementos a preservar, la correspondiente autorización podrá ampliar la superficie de la zona de protección de los mismos.

— En esta zona de protección queda prohibida toda actuación que afecte a la morfología de los elementos protegidos, a la vegetación existente, que conlleve la remoción del suelo, o actuaciones de relleno, etc.

— En la zona de protección se autorizan exclusivamente usos y prácticas que se justifiquen desde la perspectiva de preservación, mantenimiento y mejora de los elementos de interés geomorfológico incluidos en la misma.

— En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con la preservación de los indicados valores.

— Se propone la realización de los estudios específicos que se estimen adecuados para la identificación y delimitación de los espacios que, dentro de esas áreas, deban ser objeto de tratamiento singular a los efectos de preservar sus valores científicos, didácticos y/o divulgativos, a modo de muestra y/o representación del conjunto de ese tipo de áreas.

8. «CS.4.h Paisaia babesteko eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

EAEko Natura Babesteko 16/94 Legearen arabera, beharrezkoa da udalerri bakoitzeko paisaian bereizgarriak diren balioak identifikatzea, baita gaur egun paisaiaren aldetik dauden alderdi negatiboak zuzentzeko neurriak hartzea ere. Halaber, beharrezkoa da balio horiek kalte ditzaketen hirigintza-jarduketekin lotutako paisaia-inpaktuak desagerraraztea eta/edo gutxitzea ere.

Aipatutako erreferentziak oinarritzat hartuta, eta gainjarritako baldintza hau definitze aldera, plan oroko honek errealitate eta alderdi hauek hartu ditu erreferentzia gisa:

— Paisaia-balio berezia duten landa-eremuko zonaldeak, udalerriaren eta bertako hiri-garapenaren berdeguneak eta eremu naturalak barne hartzen dituenak. Inguru horiek babeseremu hauek hartzen dituzte.

* Udalerriaren iparraldean eremu horietako bi identifikatu dira: Oriamendi-Arizmendi eta Santa Barbara mendietako gailurrak eta inguruak hiri-eremuarekin muga egiten duten lekuetaraino. Hiri-eremuak eta eremu naturalek topo egiten duten lekua dira.

* Lurraldearen hegoaldean beste eremuak identifikatu dira, ikuspegi bisualetik aurrekoak baino hauskorragoak direnak. Urdao Txiki eta Izurtegi eta udalerriaren hego-ekialdeko mugaren arteko gailurrak eta inguruak dira, baita Onddi mendiaren gailurra eta inguruak ere.

— Hartzen duten inguruaren paisaia eratzen, baldintzatzen edo zeharkatzen duten lurralde-elementuak, ibai-sarearekin lotura duenak, bereziki Urumea ibaiaren eta haren adarreni bilguak eta ertzak. Lurralde-elementu horiek protagonista aktibo eta positibotzat hartu behar dira, eta integratu egin behar dira, bai landa-inguruan (haien ezaugarri naturalak zainduz), bai hiriinguruetan (neurri egokiak bultzatuz, batez ere hornidura publikoen sarean sartuz):

— Hiri-inguruan, antolatu beharreko eremuak edo hirigintza- eta/edo eraikuntza-lanak hartu behar dituzten eremuak arreta bereziz zaindu behar dira. Haietan guztietan, justifikatu egin beharko da kalitatezko hiri-paisaia bermatzeko beharrezkoak diren antolamendu- eta diseinu-planak gauzatuko direla, kasuan kasuko hirigintza- edo eraikuntza-lana modu egokian integratuko dela udalerriaren paisaian eta ez dituela inolaz ere kaltetuko bereziki babestutako eremuak.

2. Zehaztapen arautzaileak.

— Paisaiari buruzko berariazko azterlana egingo da, besteak beste baldintza honetan sartu beharreko eremuak zehatzmehatz identifikatzeko. Horrekin batera, komenigarritzat hartzen denean, planeamendu orokorrean gai horri buruz egindako proposamenak moldatu eta egokitu ahal izango dira, aipatutako helburua lortuko dela bermatzeko.

— Oro har, baldintza honekin lotutako partzelen eraikuntza eta erabilera erregimena haiek dauden zona orokorrei dagokie erregimen bera izango dela, betiere beharrezko neurriak moldatuz paisaia ahalik eta gutxien kaltetzeko.

8. «CS.4.h Ambitos de protección paisajística».

1. Identificación. Criterios generales de intervención.

De la Ley 16/94 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco se deduce la necesidad de identificación de los valores que caracterizan el paisaje del territorio municipal, así como de proponer la corrección de los aspectos paisajísticos negativos existentes, y de garantizar la eliminación y/o minimización de los impactos paisajísticos asociados a las intervenciones urbanísticas, que puedan afectar a dichos valores, y a los ámbitos, o elementos concretos de la realidad física en que quedan sustentados.

Con las citadas referencias, el presente planeamiento general, de cara a la definición de este condicionante superpuesto ha tomado como referencia las siguientes realidades y cuestiones:

— Los entornos del medio rural caracterizados por su particular valor paisajístico, por su fragilidad y por su visibilidad, que conforman el marco, o panorama verde/natural/visual tanto del municipio en general, como del desarrollo urbano en él contenido. Estos entornos constituyen los siguientes ámbitos de protección paisajística adoptados a los efectos de este condicionante superpuesto:

* En la mitad septentrional del municipio se han identificado dos de estas áreas, y corresponden a las crestas y entornos de Oriamendi-Arizmendi, Santa Bárbara, hasta su límite con el medio urbano. Constituyen el ámbito de encuentro entre el medio urbano y el medio natural.

* En la mitad meridional del territorio se han identificado las otras áreas, de mayor fragilidad visual que las anteriores. Corresponden a las crestas y sus correspondientes entornos, que se extienden entre Urdao Txiki e Izurtegi y el límite municipal suroriental, así como a la cima y estribaciones del monte Onddi.

— Los elementos territoriales que conforman y condicionan el paisaje del entorno que ocupan, o atraviesan, y que corresponden a los entornos de la red hídrica, principalmente el cauce y márgenes del río Urumea y de sus afluentes. Estos elementos territoriales deben ser tratados como protagonistas activos y positivos mediante su integración tanto en el medio rural, (preservando sus características naturales), como en el medio urbano (adoptando medidas adecuadas, y especialmente con su inserción en la red de dotaciones públicas.).

— En el medio urbano, aquellos ámbitos que deben ser ordenados, o que deben experimentar actuaciones de urbanización y/o construcción, han de ser objeto de particular atención y cuidado a ese respecto. En ellos se deberá justificar la adopción de los planteamientos de ordenación y diseño necesarios para garantizar un paisaje urbano de calidad, su correcta integración en el panorama paisajístico del territorio municipal y la no afección a sus ámbitos de especial protección.

2. Determinaciones reguladoras.

— Se procederá a la elaboración de un estudio específico referido al paisaje con el fin de, entre otros objetivos, de identificar con precisión los ámbitos que deban vincularse a este condicionante, pudiendo reajustar y/o complementar, siempre que se estime conveniente, las propuestas planteadas a ese respecto en este planeamiento general, y de determinar las medidas de intervención que se estimen adecuadas con el fin de garantizar la consecución del referido objetivo.

— Se ha de entender con carácter general que el régimen de edificación y uso de los terrenos vinculados a este condicionante es el establecido en cada caso en las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos.

— Eremu horietan edozein hirigintza- edo eraikuntza-jarduketa gauzatzeko, haiek bertako paisaian izango dituzten ondorioei buruzko ebaluazioa egin beharko da, eta beharrezko neurriak hartu beharko dira paisaian ahalik eta eragin txikiena izateko.

Horretarako, interbentzio horiek gauzatzeko planak eta proiektuak moldatu egin beharko dira aurreko paragrafoan aipatutako ebaluazioan, hirigintza-planean eta planeamendu orokor hau garatzeko sustatutako udal-ordenantzetan finkatutako irizpideei eta neurriei, paisaiaren kalitatea bermatze aldera.

Helburu horrekin, plan eta proiektu horiek gainerako elementuei emandako garrantzi berbera emango diote paisaiari eta hark jasan ditzakeen kalteei, proposamenak egiteko orduan.

— Arreta berezia eskainiko zaio Urumea ibaiari, haren paisaiaren egungo balioak babestek ohartu behar diren neurri orokorra keta zehatzak finkatzeko eta ibian eragiten duten inpaktu negatiboak desagerrarazteko, zuzentzeko eta/edo saihesteko.

— Ibai-ibilguetan (Urumea ibaia, Antziola, Portu errekak eta abar) eragina duten hirigintza-proiektuetan (garapen-plana) haiek paisaian izan dezaketen eraginaren ebaluazio osagarria egin beharko da, eta eragin horiek desagerrarazteko eta/edo gutxitzeko neurriak ere zehaztu egin beharko dira.

— Halaber, errepide- eta tren-sareko azpiegiturekin lotutako proiektuak eta inpaktu negatiboak ekar ditzaketen hirizerbitzuen azpiegiturekin (antenak, eguzki-plakak, instalazio eta sare elektrikoak) lotutako proiektuetan haiek paisaian izan dezaketen eraginaren ebaluazio osagarria egin beharko da, eta eragin horiek desagerrarazteko eta/edo gutxitzeko neurriak ere zehaztu egin beharko dira.

9. «CS.4.i Konektibotasun ekologikoa duten korridoreak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Korridore Sarearen helburu nagusia Natura 2000 Sarearen koherentzia eta konexio ekologikoa sustatzea da, Kontseiluak adostutako 92/43/CEE Zuzentarauaren (Habitat naturalak eta basoko fauna eta flora babesteko onartua) 10. artikuluak xedatzen duenez.

Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate Zuzendaritzak EAEko Korridore Ekologikoen Sareari buruzko azterketa bat egin zuen 2005ean. Azterketa hori oraindik onartu ez den arren, arrazoizkoa da erreferente gisa erabiltzea, gainjarritako baldintza hau formulatzeko orduan.

Hernaniko udalerriari dagokionez, aipatutako azterketak konektibotasun ekologikoko korridore hauek hauteman ditu:

— Aiako Harria IKGko gunea. Hernaniko 616 ha hartzen ditu, Landarbaso, Ursoko eta Aparrain erreka eremuetan hedatuta.

— «Aralar-Aiako Harria» lotura-korridorea. «Eskualde mailako» garrantzia du, Aiako Harriko eta Aralarreko guneak lotu egiten baititu. Udalerriaren 1 km-ko zerrenda hartzen du, Landarbaso bailaratik Onddi mendiaren inguruetaraino, Larragaingo Lepotik, Urumea ibaiaren bailaratik eta Pardiolako Gainetik igaroz. 238 ha-ko azalera du, gutxi gorabehera.

— Las intervenciones urbanísticas y edificatorias que se pretendan llevar a cabo en estos ámbitos deberán incorporar la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a las mismas y de su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y la determinación de las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto de obras de urbanización como de edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas intervenciones deberán adecuarse a los criterios y medidas que, a los efectos de garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, se determinen tanto en el estudio específico mencionado en este epígrafe, como en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales que se promuevan en desarrollo de este planeamiento general.

Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los mismos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.

— Se prestará atención específica al río Urumea a fin de determinar las medidas generales y específicas que se estimen adecuadas para preservar sus actuales valores paisajísticos y para eliminar, corregir y /o evitar los impactos negativos que inciden en el mismo. Procede la determinación de esas medidas bien en el estudio al que se ha hecho referencia en este epígrafe, bien en proyectos específicos que con ese fin se estime conveniente promover.

— Los proyectos urbanísticos (planeamiento de desarrollo) con incidencia en los cauces fluviales (río Urumea, arroyos Antziola, Portu, etc.) se complementarán con la consiguiente evaluación de las afecciones paisajísticas derivadas de aquellos en el entorno afectado, así como con la determinación de las medidas a ejecutar para eliminar y/o minimizar dichos impactos.

— Así mismo, los proyectos de ordenación y ejecución de las infraestructuras de comunicación viaria y ferroviaria, y los relativos a la ejecución de infraestructuras de servicios urbanos que puedan conllevar impactos negativos (antenas, placas solares, instalaciones y redes eléctricas) se complementarán con la consiguiente evaluación de las afecciones paisajísticas que las mismas conllevan en su entorno, así como con la determinación de las medidas a ejecutar para eliminar y/o minimizar dichos impactos.

9. «CS.4.i Corredores de conectividad ecológica».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Red de Corredores tiene como objetivo principal fomentar la conexión y la coherencia ecológica de la Red Natura 2000, tal y como establece el artículo 10 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

La Dirección de Biodiversidad del Gobierno Vasco ha redactado en 2005 un estudio sobre la Red de Corredores Ecológicos a escala de la CAPV. Si bien no ha sido aún tramitación y aprobación, resulta razonable su consideración como referente para la formulación del presente condicionado superpuesto.

El citado estudio, en el término municipal de Hernani, identifica los siguientes corredores de conectividad ecológica:

— Área-núcleo del LIC Aiako Harria. Cuenta en Hernani con aproximadamente 616 has distribuidas entre el valle del Landarbaso, Ursoko y Aparrain erreka.

— Corredor de enlace «Aralar-Aiako Harria». Es de importancia «regional» al enlazar las áreas-núcleo de Aiako Harria y Aralar. Ocupa en el término municipal una franja de aproximadamente 1 km de extensión lateral desde el valle de Landarbaso hasta las estribaciones del monte Onddi, pasando por Larragaingo Lepoa, valle del Urumea y Pardiolako Gaina. Tiene una extensión aproximada de 238 has.

— «Urumea Goia-Urumea ibaia» ibai-korridoreak. «Ursoko» eta «Landarbaso», aurretik aipatutako elementuen lotura errazten dutena.

— Indargetze-eremua, udalerriaren hegoaldeko zerrendaren gainerako azaleran hedatzen dena. 1.877 ha-ko azalera du.

Planeamendu orokor honen ikuspegitik eta proposamenaren gomendioei jarraiki, koherentetzat hartu da eremu horiek ondoren identifikatutako tokiko mailako elementuekin osatzea:

— Babes bereziko eremuak zabaltzea Elorrabi eta Portu ibarrean, Urumea ibaiaren ibai-korridore izateko eginkizuna Osiñagatik Karabeleraino zabalduz.

— Udalerrian zehar aurki daitezkeen elementu hauek CS.4.c «Intereseko landaredia duten eremuak» baldintzan sartzea: Baso-unadak eta bertako zuhaiztiak, zuhaixkak eta azpizuhaixkak.

— Hezeguneetako bertako landare-egiturak (Santa Barbarako urmaela) CS.4.f «Hezeguneak» baldintzan sartzea.

Elementu horiek guztiak batera harturik, egiturazko helburu eta interbentzio-irizpide desberdinak bereizi beharko dira, finkatutako zonifikazioaren arabera:

— Eremu-guneetan: Haien integritate ekologikoari eustea edo, dagokionean, hobetzea. Halaber, haien funtzioa ere zaintzea, habitaten eta helburu diren espezieen gordailu diren aldetik.

— Lotura-korridorean eta indargetze-eremuetan: Inpaktuen prebentzioa eta, dagokion kasuan, nekazaritza-aprobetxamenduen ustiapen iraunkorreko edo landaredi naturaleko elementuak leheneratzea. Babes-mailak handiagoa izan behar du lotura-korridoreetan «tanpoi» eremuetan baino.

— Ibai-korridoreetan: Ibilguak eta, bereziki ibai-ertzak zaintzea eta hobetzea, ibai-tarteen integritatea eta haien lotura-eginkizuna hobetze aldera.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Eremu horietan dauden partzeletan eraikitzeko edo haiek erabiltzeko erregimena haiek dauden erabilera orokorrerako zonei dagokien erregimen bera izango da, honelako moldaketak eginez.

— Eremu-gunean: Kasu bakoitzari dagozkion zehaztapenak «Aiako-Harria» IKGari dagokion Kudeaketa Planak finkatuko ditu (egiten ari dira gaur egun).

— Ibai-korridoreetan: Kasu bakoitzari dagozkion zehaztapenak «Urumea Ibaia» IKGari dagokion Kudeaketa Planak finkatuko ditu (egiten ari dira gaur egun).

— Baldintza honen barruan dauden baina aurreko bi eremuetatik kanpo geratzen diren gainerako eremuen kasuan, erabilera orokorreko zonaldeei dagokien erregulazioez gain, eremu horietan eragin dezaketen planetan proiektuetan inpaktuak saihesteko irizpide hauek ere errespetatuko dira:

* Errepide eta azpiegitura hidrologiko berriak konektibotasun ekologikoko eremuetatik kanpo egingo dira, mehatze-erauzketetarako eremuak eta hiri- eta industria-jarduketetarako eremuak bezalaxe. Interes publikoko lehen mailako arrazoiengatik (gizarte- edo ekonomia-arloko arrazoiak barne) halakorik egin beharko balitz, sarearen koherentzia orokorra erabat babestuta geratzeko behar diren konpentsazio-neurri guztiak hartzen direla bermatu beharko da.

— Corredores fluviales de «Alto Urumea-Río Urumea», «Ursoko» y «Landarbaso», que propician la conexión de los elementos anteriormente citados.

— Área de amortiguación que se extiende en el resto de la mitad meridional del término municipal, no incluida en los anteriores elementos. Cuenta con una superficie de aproximadamente 1.877 has.

Desde la perspectiva de este planeamiento general y siguiendo las recomendaciones de la propuesta, se ha estimado coherente complementar estos espacios con los elementos de nivel local que a continuación de identifican:

— Ampliación de las áreas de especial protección en la vega de Elorrabi y Portu, extendiendo la función de corredor fluvial del río Urumea desde Osinaga hasta la zona de Karabel.

— Incorporación al condicionante CS.4.c «Áreas de vegetación de interés» de rodales de bosque y bosquetes autóctonos, formaciones vegetales de interés en áreas de ribera, formaciones arbustivas y subarbustivas autóctonas, etc. repartidos en todo el término municipal.

— Incorporación al condicionante CS.4.f «Zonas húmedas» de formaciones vegetales autóctonas en humedales (charca Santa Bárbara).

A partir de la consideración conjunta de todos estos elementos, cabe diferenciar distintos objetivos estructurales y criterios de intervención, según la zonificación establecida:

— En los espacios-núcleo: Mantener y, en su caso, mejorar su integridad ecológica y su función como reservorio de hábitats y especies-objetivo.

— En el corredor de enlace y en las áreas de amortiguación: Prevención de impactos, o conservación y, en su caso, restauración de elementos de vegetación natural o explotación sostenible de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos y cinegéticos. El grado de protección ha de ser comparativamente mayor en los corredores de enlace que en las zonas «tampón».

— En los corredores fluviales: Conservar y mejorar los cauces y en especial las riberas, con el fin de favorecer la integridad de los tramos y su función conectora.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido en cada caso en las correspondientes zonas de uso global en las que se integren, complementado y/o reajustado en los siguientes extremos:

— En el espacio-núcleo: Las determinaciones correspondientes serán adoptadas por el Plan de Gestión, actualmente en elaboración, correspondiente al LIC «Aiako-Harria».

— En los corredores fluviales: Las determinaciones correspondientes serán adoptadas por el Plan de Gestión, actualmente en elaboración, correspondiente al LIC «Río Urumea».

— En el resto de espacios sujetos a este condicionante y no pertenecientes a los dos anteriores ámbitos, además de las regulaciones correspondientes a las zonas de uso global, se incorporarán a los planes y proyectos que puedan incidir en estos espacios, los criterios de prevención de impactos siguientes:

* La ubicación de nuevas infraestructuras viarias e hidrológicas, áreas de extracción minera y asentamientos urbanos e industriales se realizarán en el exterior de los espacios de conectividad ecológica. Si debieran realizarse por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, el ayuntamiento establecerá la obligación de tomar cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la red quede protegida.

* Debekatuta dago garraio-sareen diseinurik egitea babestutako eremu horietan, eremu horien kanpoaldean bestelako diseinu alternatiborik ez dagoenean izan ezik. Kanpo-diseinu horietan, babestutako eremuetatik igarotzen diren azpiegitura-atalak baimenduko dira, betiere tunelen bidez zeharkatzen badituzte.

* Bideak eta pista egiteko baimenen kasuan, lehentasuna emango zaie aurretik dauden bideak leheneratzeko eta hobetzeko lanei. Halaber, lehenetsi egingo dira dagoeneko badauden bide publikoetara iristeko bidexkak, ibilbide luzeko bide alternatiboen aurrean.

* Laboreak babesteko itxiturak basoko belarjaleek kalteak eragiten dituztela justifikatzen denean soilik baimenduko dira. Itxitura horien luzera ez da inoiz 1,40 metrotik gorakoa izango, eta ezin izango da haietan sare zinegetikorik jarri.

* Eraikinak birgaitzea lehenetsiko da, eraikuntza-lan berrien aurrean.

* Ingurumen organo eskudunak baimena eman beharko du jarduketa hauetako edozein egin ahal izateko: Nekazaritza-eta baso-bideen ibilbidea aldatzea edo zabaltzea; abelburuak kontrolatzeko edo onibarrak mugatzeko hesiak jartzea; eraikinak eraikitzea edo birgaitzea; errepide, bide edo pista berriak eraikitzea; errepideetako, bideetako eta pistetako bide-zorua egokitzeko, zabaltzeko edo hobetzeko lanak egitea; linea elektriko berriak jartzea edo dagoeneko badirenen mantentze-lanak egitea; oinezkoentzako bidexka berriak prestatzea eta haietan seinaleak jartzea; hondakinak pilatzeko instalazioak edo zabortegiak eraikitzea; lurrak mugitzea, agregakinak erauztea eta hondakinak isurtzea edo pilatzea; habitat naturaletan eraldaketak egitea; antolatutako jolas- edo kirol-jarduketak egitea.

— Eremu horietan sustatzen diren jarduketek babestu egin beharko dute konektibotasun ekologikoa. Horretarako, eta finkatutako helburua lortze aldera, beharrezko neurri guztiak hartuko dira lurzorua zaintzeko (faunaren mugimendurako egokienak direnak, bereziki: Esaterako, zuhaiztiak, hezi bizidunak, etab), ur-masak babesteko eta elementu artifizialak dituzten tentsio-tarteetan egon daitezkeen igarobideak (gainbideak, biaduktuak, faunarentzako berariazko pasabideak, eta abar) bere horretan mantentzeko.

— Konektibotasuna egoera ahulenean dagoen eremuetan leheneratzeko eta sustatzeko ahalegina egingo da, betiere teknikoki posible denean.

— Planeamendu orokor honetan grafikoki identifikatutako korridoreak intereseko eremuak mugatzeko beharrezkoak diren berariazko azterketetan eta/edo proiektuetan aztertuko dira, interbentzio-neurri egokiak finkatze aldera.

— Ahal den neurrian, hiri-garapen berrien antolamenduak ez du areagotuko aurretik dagoen zatiketa ekologikoa, eta zatiketa hori gutxitzeko neurriak ere bultzatuko ditu.

84. artikulua. «CS.5 Kultura Ondarea» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

Gainjarritako baldintza horretan sartzen dira jarraian aipatzen diren elementu eta eremu guztiak, bai hiri-eremuetan eta bai landa-eremuetan aurki daitezkeenak. Beharrezkoa da eremu eta elementu horiek babestea, duten balio arkeologiko, historiko edo arkitektonikoagatik; hala agintzen dute, gainera, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeak, kultura ondasunen aitorpenaren inguruko berariazko lege-xedapenek eta planeamendu orokor honi erantsitako Katalogoak:

* Los trazados de redes de transporte sólo se autorizarán cuando no exista posibilidad de trazado alternativo en el exterior de las áreas y corredores de enlace. Estos trazados externos podrán incluir tramos de estas infraestructuras que atraviesen las áreas y corredores de enlace a través de túnel.

* En las autorizaciones de caminos y pistas, se priorizará la recuperación o mejora de caminos previamente existentes, o abandonados, frente a la apertura de nuevos trazados, así como la construcción de ramales de acceso a partir de vías o caminos públicos existentes, antes que la de caminos alternativos de largo recorrido.

* Los cerramientos de protección de cultivos sólo se autorizarán mediante la justificación de daños por herbívoros silvestres. En ningún caso sobrepasarán los 1.40 m de altura ni podrán ser mallas cinegéticas.

* Se priorizará la rehabilitación de edificaciones existentes frente a las de nueva construcción.

* Se requerirá la autorización del órgano ambiental competente en actuaciones como la modificación del trazado y ampliación de caminos agrícolas y forestales; implantación de cercas y vallados para el manejo del ganado, o delimitación de fincas; construcción y rehabilitación de edificaciones; construcción de nuevas carreteras, caminos o pistas; obras de acondicionamiento, ensanche y mejora del firme de las carreteras, caminos y pistas existentes; instalación de nuevas líneas eléctricas, así como trabajos de mantenimiento y mejora de las existentes; puesta en valor de nuevos senderos peatonales y su señalización; construcción de vertederos o instalaciones de almacenaje de residuos; movimientos de tierras, extracción de áridos y vertido o almacenamiento de residuos; transformaciones del hábitat natural; realización de actividades recreativas y deportivas organizadas.

— Las actuaciones que se promuevan en estos ámbitos preservarán la conectividad ecológica. Para ello, los usos del suelo, especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna, como bosquetes, setos vivos, etc, la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso, etc), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo.

— Se realizará una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.

— Los corredores que se identifican gráficamente en este planeamiento general serán objeto de los estudios y/o proyectos específicos necesarios para una precisa delimitación de los ámbitos de interés, y para una concreta determinación de las medidas de intervención en los mismos.

— Con independecia de lo anterior, y como criterio general, la ordenación de los nuevos desarrollos urbanos, en lo posible, no incrementarán la fragmentación ecológica preexistente, y preverán medidas tendentes a reducirla, o minimizarla.

Artículo 84. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.5 Patrimonio cultural».

Este condicionante superpuesto se refiere a aquellas áreas y elementos que a continuaciones enumeran, que quedan localizados tanto en el medio urbano, como en el rural, y que se estima necesario preservar y proteger, en atención a su valor arqueológico, o histórico-arquitectónico y a las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco, en las disposiciones legales específicas de declaración de bienes culturales y en el Catálogo adjunto al presente planeamiento general:

— Estazio megalitikoak.

— Eremu arkeologikoak.

— Interesa arkeologikoa izan dezaketen eremuak.

— Hirigintza-, arkitektura eta historiaren ikuspegitik interesgarriak diren elementuak.

1. «CS.5.a Estazio megalitikoak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuari jarraiki (2003ko uztailaren 8ko 133. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), kalifikazio-espedientea «Gipuzkoako Estazio Megalitikoen» alde itxi da, eta haiek babesteko erregimena finkatu da.

Estazio horietako bi (edo, zehatzago esanda, haien zati bat) udalerriaren barruan daude: Igoin-Akolakoa eta Onddi-Mandoegikoa, hain zuzen ere.

Igoin-Akolako estazioan katalogatutako 14 monumentu daude, eta haietako 7 Hernaniko udalerrian daude. Onddi-Mandoegiko estazio megalitikoan, berriz, katalogatutako 22 monumentu daude, eta haietatik 6 Hernaniko udalerrian daude.

Aipatutako 137/2003 Dekretuak «Kultura Ondare» gisa kalifikatu ditu estazio megalitiko horiek, «Monumentu Multzoa» kategoriaren barruan; halaber, aipatutako Monumentu Multzoaren mugaketan sartutako eremu, egitura eta eraikin guztiek ere babes-erregimen bat dute.

Estazio horien espazio-mugaketa eta bertan dauden monumentu megalitikoen kokapena eta zerrendatzea ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuak finkatzen ditu, eta planeamendu orokor honen Katalogoan (C Agiria) eta III.1 eta III.2 planoetan ageri dira.

Dekretu horrek onartutako babes-erregimena planeamendu orokor honen araudia zehazteko erreferentzia loteslea da, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak agintzen duenez.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Gainjarritako baldintza honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasua, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

Eremu eta elementu horiek Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan sartu dira (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu eta elementu horien babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Oro har, estazio megalitiko horiek dauden eremuetan garatu nahi diren lan, jarduketa, hirigintza-interbentzio edo bestelakoetarako baimenak 2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuak (2003ko uztailaren 8ko 133. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) berariaz zehaztutako erregimenaren mende geratuko dira, monumentu megalitikoekin eta haiek dauden estazio megalitikoekin lotutako hiru Babes Zonei dagokienez (Babes Berezia, Babes Ertaina, Oinarrizko Babesa).

— Estaciones megalíticas.

— Zonas arqueológicas.

— Areas de presunción arqueológica.

— Elementos de interés urbanístico, arquitectónico e histórico.

1. «CS.5.a Estaciones Megalíticas».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Por Decreto 137/2003, de 24 de junio de 2003, (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 133, de 8 de julio de 2003) se cierra el expediente de calificación a favor de las zonas arqueológicas de las «Estaciones Megalíticas de Gipuzkoa», estableciéndose su régimen de protección.

Dos de estas estaciones, o siendo precisos parte de las mismas, se ubican dentro de los límites del término municipal: La de Igoin-Akola y la de Onddi-Mandoegi.

La estación de Igoin-Akola cuenta con 14 monumentos megalíticos catalogados, de los que 7 se ubican en el término municipal de Hernani. La Estación megalítica de Onddi-Mandoegi cuenta con 22 monumentos megalíticos catalogados, de los que 6 se encuentran en el término municipal de Hernani.

Estas estaciones megalíticas han sido calificadas como «Bien Cultural» con la categoría de «Conjunto Monumental» por el citado Decreto 137/2003, y cuentan con un régimen de protección, para el conjunto de espacios, estructuras y edificaciones incluidas en la delimitación de dicho Conjunto Monumental.

La delimitación espacial de estas estaciones, así como la enumeración y localización de los monumentos megalíticos que contienen, quedan establecidas por el Decreto 137/2003 de 24 de junio, y recogidas en el Catálogo (Documento C) y en el planos n.º III.1 y III.2, que forman parte del presente planeamiento general.

El régimen de protección adoptado por dicho Decreto para estas áreas y elementos constituye una referencia vinculante para el establecimiento de la normativa de este planeamiento general, tal y como queda prescrito por el Artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico global establecido por este planeamiento general, y en su caso, por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, para los terrenos en los que se ubiquen los elementos y zonas objeto de este condicionante superpuesto, ha de entenderse reajustado y/o complementado como consecuencia de la aplicación del régimen de protección citado en el epígrafe anterior.

Estas áreas y elementos han quedado integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Hernani, documento que forma parte del presente planeamiento general. El régimen de protección al que quedan sujetos es el establecido en el citado Catálogo y en el Título Octavo del presente documento de Normas Urbanísticas Generales.

Con carácter general, el régimen al que deben someterse las autorizaciones de uso, obras, actividades, o intervenciones urbanísticas, o de cualquier otra clase, que se pretendan desarrollar en los ámbitos adscritos a estas estaciones megalíticas, es el específicamente establecido por el Decreto 137/2003, de 24 de junio de 2003, (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 133, de 8 de julio de 2003) para cada una de las tres Zonas de Protección (de Especial Protección, de Protección Media y de Protección Básica) relativas a los monumentos megalíticos propiamente dichos y a la estación megalítica en que se emplazan.

2. «CS.5.b Eremu arkeologikoak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko Hirigune Historikoko Eremu Arkeologikoa «Kultura Ondasun» gisa identifikatu eta kalifikatu zen, Monumentu Multzoen kategorian, 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez (1998ko martxoaren 31ko 61. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Aipatutako aginduaren ondorioz, Hernaniko Udalak nahitaez babestu behar du aipatutako Eremu Arkeologikoa, eta udalerriko hirigintza-planerako tresnaren barruan geratzen da.

Eremu horren espazio-mugaketa planeamendu orokor honen Katalogoan (C Agiria) eta III.1 eta III.2 planoetan ageri dira.

Dekretu horrek onartutako babes-erregimena planeamendu orokor honen araudia zehazteko erreferentzia loteslea da, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak agintzen duenez.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Eremu arkeologiko honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasuan, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

Eremu arkeologiko hori Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan dago (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu horren babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Eremu Arkeologiko horretan egin beharreko jarduketa edo lan guztietarako Foru Aldundiaren baimena beharko da, proiektu proiektua aurrez aurkeztu ondoren. Halaxe dio 7/1990 Legearen 45.5. artikuluak.

3. «CS.5.c Interes arkeologikoa izan dezaketen eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

«Interes arkeologikoa izan dezaketen eremuak» dira aztarnategi arkeologiko baten zantzu argiak dituzten zonaldeak, orubeak edo eraikinak, bai bertan material arkeologikoak aurkitu direlako, bai iturri dokumentalen eta/edo bibliografikoen arabera bertan historiako eta historiaurreko hainbat etapetako giza aztarnak daudelako.

Hala ere, ez da ezagutzen hondakin horien kontserbaziomaila, ezta estratigrafia eta kultura- nahiz kronologia-segida osoa ere. Izan ere, eremu horietan ez da indusketa sistematikorik egin; egin izatekotan ere, haiek oso puntualak izan dira.

1996ko azaroaren 11ko Ebazpenaren arabera (1997ko otsailaren 21eko 36. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), Hernaniko udalerrian «Interes arkeologikoa izan dezaketen» 21 eremu aurkitu dira, baita beste 4 ere, «Interes arkeologikoa duten» elementutzat hartzeko modukoak.

2. «CS.5.b Zonas arqueológicas».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Zona Arqueológica del Casco Histórico de Hernani fue identificada y calificada como «Bien Cultural», con la categoría de Conjunto Monumental, mediante Orden de 12 de febrero de 1998 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 61, de 31 de marzo de 1998).

La citada Orden insta al Ayuntamiento de Hernani para que proceda a la protección de dicha Zona Arqueológica, contemplándola en su instrumento de planeamiento urbanístico municipal.

La delimitación espacial de esta zona, tal y como queda definida en la citada Orden, ha sido recogida en el Catálogo (Documento C) y en los planos n.º III.1 y III.2, que forman parte del presente planeamiento general.

Así mismo el régimen de protección adoptado específicamente por dicha Orden constituye una referencia vinculante para el establecimiento de la normativa de este planeamiento general, tal y como queda prescrito por el Artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico global establecido por este planeamiento general, y en su caso, por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, para los terrenos en los que se ubica esta zona arqueológica, ha de entenderse reajustado y/o complementado como consecuencia de la aplicación del régimen de protección citado en el epígrafe anterior.

Esta zona arqueológica ha quedado integrada en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Hernani, documento que forma parte del presente planeamiento general. El régimen de protección al que ha quedado sujeta es el establecido en el citado Catálogo y en el Título Octavo del presente documento de estas Normas Urbanísticas Generales.

Toda actuación u obra a ejecutar dentro de esta Zona Arqueológica deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico, tal y como lo dispone el artículo 45.5 de la Ley 7/1990.

3. «CS.5.c Areas de presunción arqueológica».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Se denominan «Zonas de Presunción Arqueológica» aquellas zonas, solares o edificaciones en las que se encuentran indicios claves que permiten pensar en la existencia de un yacimiento arqueológico, bien por la presencia de materiales arqueológicos, estructuras visibles en superficie, alteraciones características de acciones antrópicas en el terreno, o bien por noticias referidas en fuentes documentales y/o bibliográficas que señalan la ocupación humana en diferentes etapas históricas y prehistóricas.

Se desconoce, sin embargo, el grado de conservación de los restos, de la estratigrafía, de la secuencia cultural o cronológica completa, así como su potencia real, dado que éstas no han sido objeto de excavaciones sistemáticas, o en su caso, han sido puntuales.

Por Resolución de 11 de noviembre de 1996 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 36, de 21 de febrero de 1997), en el término municipal de Hernani han quedado identificadas y declaradas 21 «Zonas de Presunción Arqueológica», y 4 «Elementos de Interés Arqueológico».

Eremu eta elementu horien espazio-mugaketak aipatutako Ebazpenean aipatzen dira, eta planeamendu orokor honetako Katalogoan (C Agiria) eta III.1 eta III.2 planoetan ere biltzen dira.

1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuak eremu eta elementu horitarako berariaz xedatutako babes-erregimena erreferentzia loteslea da, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak agintzen duenez.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Gainjarritako baldintza honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasua, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

Eremu eta elementu horiek Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan sartu dira (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu eta elementu horien babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Edozein kasutan, eta 7/1990 Legearen 49. artikuluari eta 1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuari jarraiki, «Interes arkeologikoa izan dezaketen» eremuetan egin nahi diren lanen jabeak edo sustatzaileak azterlan bat aurkeztu beharko du nahitaez, eremuaren balio arkeologikoa zein den eta egin nahi diren eremu horretan zer eragin izango duten argitze aldera.

4. «CS.5.d Hirigintza, arkitektura eta historia aldetik interesa duten elementuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 76. artikuluak (besteak beste) finkatutakoaren arabera, udal-hirigintzako plan honen helburu nagusietako bat hirigintza-, arkitektura- eta historia-interesa duten ondasunak eta elementuak babestea da, baita bakoitzari dagokion babes-erregimena finkatzea ere.

Horretarako, planeamendu orokor honek Hernaniko Udalerriko Kultura Ondarearen Katalogo bat aurkezten du. Katalogo horretan, aipatutako elementu guztiak biltzen eta arautzen dira, eta honela bereizten dira, bakoitzaren izaeraren, balioaren eta babes-erregimenaren arabera:

— EAEko «Kultura Ondare Kalifikatu» gisa hartzen diren Monumentuak eta Monumentu Multzoak.

— EAEko monumentu edo monumentu-multzo gisa hartzeko proposatutako ondareak.

— Udal-babeserako elementuak.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Gainjarritako baldintza honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasua, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

La delimitación espacial de estas zonas y elementos quedan establecidas en la citada Resolución y recogidas en el Catálogo (Documento C) y en los planos n.º III.1 y III.2, que forman parte del presente planeamiento general.

El régimen de protección adoptado específicamente por el Decreto 234/1996 de 8 de octubre de 1996 relativo a estas zonas y elementos constituye una referencia vinculante para el establecimiento de la normativa de este planeamiento general, tal y como queda prescrito por el Artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico global establecido por este planeamiento general, y en su caso, por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, para los terrenos en los que se ubiquen los elementos y zonas objeto de este condicionante superpuesto, ha de entenderse reajustado y/o complementado como consecuencia de la aplicación del régimen de protección citado en el epígrafe anterior.

Estas zonas y elementos han quedado integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Hernani, documento que forma parte del presente planeamiento general. El régimen de protección al que quedan sujetos es el establecido en el citado Catálogo y en el Título Octavo del presente documento de estas Normas Urbanísticas Generales.

En todo caso, y a tenor de los artículos 49 de la Ley 7/1990 y 7 del Decreto 234/1996, de 8 de octubre de 1996, el propietario, o promotor de las obras que se pretendan realizar en las zonas declaradas como de «Presunción Arqueológica», estará obligado a aportar un estudio referente al valor arqueológico del área y a la incidencia que en dicho valor pueda tener en el proyecto de obras.

4. «CS.5.d Elementos de interés urbanístico, arquitectónico e histórico».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

A tenor de lo establecido a lo establecido en, entre otros, por el artículo 76 de la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, uno de los objetivos fundamentales a adoptar por este planeamiento urbanístico municipal es la preservación de los bienes y elementos de interés urbanístico, arquitectónico, e histórico, y la determinación del correspondiente régimen de protección.

Al efecto, el presente planeamiento general incorpora un Catálogo del Patrimonio Cultural del Municipio de Hernani, en el que quedan recogidos y reglamentados dichos elementos, que en función de su naturaleza y valores y de los criterios y alcance del régimen de protección al que quedan sometidos, quedan diferenciados como sigue:

— Monumentos y Conjuntos Monumentales declarados como «Bienes Culturales Calificados» de la CAPV.

— Bienes propuestos para su declaración como monumentos, o conjuntos monumentales de la CAPV.

— Elementos de protección municipal.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico global establecido por este planeamiento general, y en su caso, por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, en lo que se refiere a los elementos objeto de este condicionante superpuesto,, ha de entenderse reajustado y/o complementado como consecuencia de la aplicación del régimen de protección que le es, en cada caso, aplicable.

Eremu eta elementu horiek Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan sartu dira (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu eta elementu horien babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Oro har, elementu horiek 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultura Ondarearen Legeak bildutako aurreikuspenen mende geratzen dira, baita kultura-ondare gisa dagozkien berariazko lege-xedapenen mende eta planeamendu orokor honek haiek babesteko finkatutako araudiaren mende ere.

85. artikulua. «CS.6 Lege-zorrak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

Gainjarritako baldintza honen helburua udalerriko eremu jakin batzuen antolamendua (zor-egoeran daudenak, eta berariazko hirigintza-mugak dituztenak) gauzatzeko jarraibideak identifikatzea da.

Planeamendu orokor honek honako eremu hauek hartu ditu kontuan:

— Itsasoko nahiz lurreko jabari publikoaren mugaketa.

— Lur gaineko uren eta ibai-bazterren ertzen babesa.

— Eraikinen zorrak (Gipuzkoako errepideak eta bideak).

— Trenbideetako zorra.

— ETSB-rako erreserba banda.

1. «CS.6.a Itsasoko nahiz lehorreko jabari publikoa».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Urumea ibaiarekin eta haren ertzekin lotutako hirigintza-erregulazioaren ondorioz indarrean dagoen legedia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Aipatutako lege-xedapenak 1988ko uztailaren 28ko Kostaldeari buruzko Legean eta hura garatzeko sustatzen diren xedapenetan zehazten dira, baita EAEko kostaldea antolatzeko eta babesteko Sektoreko Lurralde planean ere (2007ko martxoaren 13ko Dekretuaren bidez onartua).

Zehazki, itsasoko nahiz lurreko jabeko publikoetan dauden partzelei eta ibilguei dagokienez, Kostaldeei buruzko Legearen II. eta III. Tituluek eta haren garapenean sustatutako Araudiak finkatutako zehaztapenak aplikatuko dira, eta, horien artean, bereziki hauek:

— Babes-zorreko eremuan, erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokitu beharko dira, eta eremuan baimenduta dauden erabilerek autonomia-erkidegoan eskumena duen organoaren baimena izan beharko dute, Kostei buruzko Legearen Araudia zati batean aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

— Bermatu beharko da itsasora iragaiteko eta heltzeko zorrak, hurrenez hurren Kostei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarriak, errespetatuko direla, 30. artikuluan eragin-eremurako ezarritako baldintzak betez.

Todos estos elementos han quedado integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Hernani, documento que forma parte del presente planeamiento general. El régimen de protección al que han quedado sujetos es el establecido en el citado Catálogo y en el Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

Con carácter general, se ha de entender que estos elementos quedan sujetos a las previsiones contenidas en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990. a las disposiciones legales específicas de declaración de los mismos como bienes culturales, y complementariamente, a la normativa adoptada para su protección en el presente planeamiento general.

Artículo 85. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.6 Servidumbres legales».

El objeto del presente condicionante superpuesto es el de identificar y señalar las pautas a las deberá sujetarse la ordenación de determinados ámbitos del municipio, relativas a las áreas sometidas a servidumbres, o limitaciones urbanísticas específicas, derivadas de las disposiciones legales por las que se regulan diferentes elementos territoriales e infraestructurales.

Este planeamiento general ha tomado en consideración las siguientes:

— Dominio Público Marítimo-Terrestre.

— Protección de Aguas Superficiales y sus márgenes.

— Servidumbre de construcciones (según Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa).

— Servidumbre ferroviaria.

— Banda de reserva para la NRFPV.

1. «CS.6.a Dominio público marítimo terrestre».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a la ría del Urumea y a sus márgenes, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

Dichas disposiciones legales se concretan en Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y en las disposiciones promovidas en su desarrollo, como en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007.

En concreto, tratándose tanto de terrenos y cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre como de las márgenes de los mismos, el régimen aplicable es el resultante de las previsiones establecidas en los Títulos II y III de la citada Ley de Costas y del Reglamento promovido en su desarrollo, y entre ellas, específicamente las siguientes:

— Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

— Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y en cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

— Kostei buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoko edo zorreko eremuan zeuden obrak edo instalazioak aipatu legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoari jarraiki arautuko dira.

— Saneamendu-sareko instalazioek Kostei buruzko Legearen 44.6 artikuluan eta haren Araudian horrekin bat datozenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Aipatutako araudiari dagokionez, bereziki garrantzitsua da honako elementu hauek identifikatzea: Itsasoko nahiz lurreko jabari publikoko mugaketa-lerroak, igarotze-eremua eta babes-zorraren mendeko eremuak. Horrekin batera, oso garrantzitsua irizpide horien eraginpean dauden eremuen erregulazio-erregimena finkatzea. Horretarako, planeamendu orokor honetan aipatutako zonaldeen mugaketa grafikoa aurkezten da, bai gainjarritako baldintza honi dagokionez, bai harekin lotutako eremuen Arau bereziei dagokienez. Mugaketa hori gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideen arabera egin da.

Horrekin batera, aipatutako Plan Sektorialean finkatutako aurreikuspenak kostaldeetako eta ibaiadarretako ertzetan dauden lurzoru ez-hiritargarrietan aplikatuko dira, besteak beste, «Azaleko Uren Babesa» kategorian dauden eremuetan izan ezik. Azken kasuko eremu horietako ertzak 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez behin betiko onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde planak (Kantauri Isurialdea) finkatutako irizpideen arabera arautuko dira.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da, eta beharrezko neurri osagarriak hartuko dira lurreko nahiz itsasoko jabariak behar bezala zaintzeko eta gaiaren inguruan indarrean dauden legexedapen guztiak betetzeko.

Edozein kasutan, aipatutako jabari publikoa erabiltzeko edo «igarotze-eremuetan» eta «babes-zorraren mendeko eremuetan» edozein motako lanak egiteko, nahitaezkoa izango da 1988ko uztailaren 28ko Kostaldeei buruzko Legeak eta harekin lotutako Araudiak xedatutakoa betetzea. Aipatutako interbentzioak egiteko, Administrazio-organo eskudunaren baimena beharko da, aurrez udal-baimena lortu ondoren.

Gainjarritako baldintza honekin lotutako lurzoruetan erreserbak mugatzea proposatzen da, haiek ere jabari publikoan sartzeko. Jabari publikoko ondasun gisa hartzen diren partzelen eta elementuen kasuan ez dira aipatutako erreserbak hedatuko. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar).

2. «CS.6.b Lur gaineko uren eta ibai-bazterren babesa».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Ibai-ibilguekin eta haien ertzekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

— Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público, o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

— Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

En relación con la citada normativa, merece especial atención, por su incidencia en el término municipal de Hernani, la identificación de las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, la zona de tránsito y la zona sujeta a servidumbre de protección, así como la determinación del régimen de regulación y tratamiento de los espacios afectados por dichos criterios. A tal fin, este planeamiento general, tanto en lo que se refiere al presente condicionante superpuesto, como a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por el mismo, ha incorporado la delimitación gráfica de las citadas zonas, efectuada de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

A su vez, y de conformidad con lo previsto en el mismo, las previsiones establecidas en el citado Plan Territorial Sectorial son de aplicación en, entre otros, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, integrados en las márgenes costeras y de las rías, salvo en las zonas incluidas en la categoría de «Protección de aguas superficiales», cuyas márgenes están sujetas a los criterios adoptados por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la preservación del dominio marítimo-terrestre y el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia.

En todo caso, la utilización del citado dominio público, así como toda intervención dirigida a ejecutar obras, o construcciones, o a implantar usos, o actividades en las zonas de «servidumbre de tránsito» y de «servidumbre de protección», se atendrán a lo dispuesto al efecto por la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento. Dichas intervenciones deberán contar con autorización, previa a la licencia municipal, del órgano de la Administración competente.

Se propone la delimitación de reservas de suelo, para su incorporación al patrimonio público, relativas a terrenos sujetos a este condicionante superpuesto. Con la excepción de los terrenos y elementos que tengan la naturaleza jurídica de bienes de dominio público, a los que no se extenderán dichas reservas. En todo caso, la delimitación efectiva y oficial de tales reservas ha de entenderse supeditada a la formulación de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

2. «CS.6.b Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a los cauces fluviales y a sus márgenes, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

Aipatutako lege-xedapenak 2001eko uztailaren 20ko eta 2006ko uztailaren 23ko Urari buruzko Legeetan zehazten dira, baita 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez behin betiko onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean (Kantauri Isurialdea) ere.

EAEko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko SLPak aipatutako ibilgu eta ertzak babesteko araudia barne hartzen du, hiru alderdi oinarritzat hartuta: Ingurumena, hidraulika eta hirigintza.

Bestalde, Urari buruzko Zuzentarau Esparrua (Europako Parlamentuko eta Kontseiluko 2000/60/CE Esparru Zuzentaraua, ur-politiken eremuan jarduteko erkidego-esparru bat finkatzen duena) onartu ostean, gaur egun hura gauzatzeko lanak egiten ari dira eta, hari lotuta, zehaztapen arautzaile berriak aplikatuko dira.

Lurzoruaren zonifikazio orokorrari, lurzoru ez-hiritargarriarekin lotutako Arau Orokorrei eta gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen Arau bereziei dagokienez, planeamendu orokor honek gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak hartu ditu, egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua eta haietan aurreikusitako hirigintza-jarduketak arautze aldera.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da, eta beharrezko neurri osagarriak hartuko dira aipatutako ibilguen eta haien ertzak behar bezala zaintzeko eta gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapen guztiak betetzeko. Alde horretatik, Sektoreko Lurralde Planean eta Urari buruzko Legean xedatutakoari jarraitukoz aio, baita haien garapenean sustatutako bestekoa xedapenek zehaztutakoari ere.

Horrez gain, Europako Zuzentarau Esparruarekin lotutako bestelako zehaztapen osagarri batzuk ere aplikatuko dira, honako helburu hauek lortze aldera:

— Hirigintza-garapen guztiek ibilguetara egindako isuriak kontrolatzeko araudia betetzen dutela bermatzea. Horretarako, etxeetako hondar-ur edo pareko guztiak saneamendu-sistemetan bildu eta tratamendu- eta arazketa-guneetara eraman beharko dira. Halaber, euri-urak ere behar bezala kudeatuko dira, harguneetako uraren kalitatea ez hondatzeko. Azkenik, etxeko isurketen parekoak ez diren industria-isurketak ere behar bezala tratatu beharko dira.

— Hiri-hornikuntzarako bilketei beharrezko babes-maila ematea.

— Ura aurrezteko neurriak bultzatzea, ondare publiko honen kontsumoa mugatzeko (eraikuntzetan, urbanizazioetan, eremu libreetan).

— Hirigintza-proposamen berrietan ibai-morfologia errespetuz tratatzea, benetan beharrezkoak diren jarduketak soilik gauzatuz.

Dichas disposiciones legales se concretan en las Leyes de Aguas de 20 de julio de 2001 y 23 de junio de 2006 y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica, aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998.

El citado PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV adopta una normativa reguladora relativa a la protección de dichos cauces y márgenes y al control de las actuaciones que sobre ellos se puedan proponer, atendiendo a tres componentes: Medioambiental, hidráulica y urbanística.

Por otra parte, tras la aprobación de la Directiva Marco del Agua (Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas), en la actualidad se están llevando a cabo los trabajos para la puesta en práctica de la misma, que conllevarán la próxima implantación legal de nuevas determinaciones reguladoras.

Este planeamiento general en lo que se refiere a la zonificación global del suelo, a las Normas Generales, por las que se rige el régimen del suelo no urbanizable y a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por este condicionado superpuesto, ha incorporado los criterios y determinaciones establecidas por la legislación vigente en la materia, en orden a regular la ordenación estructural y pormenorizada y las actuaciones urbanísticas previstas en las mismas.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el debido tratamiento de los citados cauces y de sus márgenes y el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia. Se estará a ese respecto, a lo establecido tanto en el Plan Territorial Sectorial y en la Ley de Aguas, citadas en el epígrafe anterior, así como en aquellas otras disposiciones promovidas en su desarrollo.

Serán de aplicación además aquellas determinaciones complementarias de las ya definidas, que en desarrollo y aplicación de la referida Directiva Europea Marco, se adopten en orden a:

— Velar para que los nuevos desarrollos urbanísticos cumplan con todas las normas existentes y futuras sobre vertidos a cauces. Para ello se ha de procurar que la totalidad de las aguas residuales domésticas o asimilables se recojan en los sistemas de saneamiento y vayan a los puntos de tratamiento y depuración, que las aguas pluviales tengan su adecuada gestión incluyendo sistemas para evitar que deterioren la calidad del agua de los medios receptores, y que los vertidos industriales no asimilables a domésticos tengan su adecuado tratamiento.

— Otorgar el necesario nivel de protección a las captaciones de abastecimiento urbano.

— Favorecer las medidas de ahorro de agua para limitar el consumo de este bien público, tanto en edificaciones, urbanizaciones, espacios libres, etc.

— Promover un tratamiento respetuoso de la morfología fluvial en las nuevas propuestas urbanísticas, eliminando y/o limitando a lo verdaderamente imprescindibles, actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos «preventivos» para ampliar o mejorar la superficie edificable en nuevos desarrollos, etc.

Gainjarritako baldintza honekin lotutako lurzoruetan erreserbak mugatzea proposatzen da, haiek ere jabari publikoan sartzeko. Jabari publikoko ondasun gisa hartzen diren partzelen eta elementuen kasuan ez dira aipatutako erreserbak hedatuko. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar).

3. «CS.6.c Eraikinen zorrak (Gipuzkoako errepideak eta bideak)».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Bide-sare publikoarekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Titulartasunaren arabera, planeamendu orokor honek antolatutako bide-sarea bi multzotan sailkatzen da: «Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepideak» eta «udal-errepideak eta -bideak».

Udalarenak diren bide-azpiegiturak Arau Orokor hauek eta hirigintza-eremuetako Arau bereziek barne hartzen dituzten antolamendu-zehaztapenen bidez babestuko dira.

Foru-titularitatea duten azpiegituretan egin nahi diren eraikuntza-lanak eta hiri-garapenak, berriz, ekainaren 6ko 1/2006 Foru Arauaren bidez («Gipuzkoako errepideak eta bideak») arautuko dira. Arau horrek ibilgailuentzako bideen ondoko lurzoruak erabiltzeko erregimena finkatzen du, baita haiekin lotutako zor-erregimena ere, bakoitzaren sailkapen funtzionala (Sare Gorria – Lehentasunezkoa, Sare Laranja– Oinarrizkoa, Sare Berdea – Eskualdekoa eta Sare Horia eta Grisa– Tokikoa) oinarritzat hartuta.

Arau horrek xedatutakoari jarraiki, eta baldintza hau oinarritzat hartuta, identifikatu egin dira Hernaniko udalerriaren barruan dauden errepide-atalak eta haien zor-eremuak. Halaber, plan honek, gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen antolamendu orokorrari eta Arau bereziei dagokienez, bere gain hartu ditu gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak, aipatutako eremuetan egin nahi diren hirigintza-jarduketak eta bertako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua arautze aldera.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da. Horrekin batera, ordea, beharrezko moldaketak egin beharko dira, aurreko epigrafean aipatutako Foru Arauak eta, zehazki, haren 57. artikuluak finkatutakoa kontuan harturik. Izan ere, aipatutako artikuluak edozein eraikuntza-lanek errepideetako kanpolerroarekiko gorde behar duen gutxieneko distantzia finkatzen du, betiere errepide bakoitzari dagokion sailkapenaren arabera.

4. «CS.6.d Trenbide-zorra».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Trenbide-sareen eta haien ertzekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Se propone la delimitación de reservas de suelo, para su incorporación al patrimonio público, relativas a terrenos sujetos a este condicionante superpuesto. Con la excepción de los terrenos y elementos que tengan la naturaleza jurídica de bienes de dominio público, a los que no se extenderán dichas reservas. En todo caso, la delimitación efectiva y oficial de tales reservas ha de entenderse supeditada a la formulación de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

3. «CS.6.c Servidumbre de construcciones (según norma foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa)».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a la red viaria pública, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

En función de su titularidad la red viaria ordenada por este planeamiento general se clasifica en «carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa» y en «carreteras y caminos municipales».

La protección de las infraestructuras viarias de titularidad municipal queda regulada por las determinaciones de ordenación adoptadas bien por las presentes Normas Generales, bien por las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos.

La protección respecto de las edificaciones y desarrollos urbanos correspondiente a las infraestructuras viarias de titularidad foral, que es el objeto del presente condicionante superpuesto, queda regulada por la Norma Foral 1/2006 de 6 de junio, de «Carreteras y caminos de Gipuzkoa». Esta Norma establece, entre otros aspectos, el régimen de servidumbres y de edificación y uso en los suelos colindantes a las citadas vías rodadas, en base a su clasificación funcional (Red Roja - Interés Preferente, Red Naranja – Básica, Red Verde – Comarcal y Redes Amarilla y Gris – Local).

Atendiendo a lo establecido por dicha Norma, y a los efectos de este condicionante superpuesto, han quedado identificados los tramos de las carreteras y sus zonas de servidumbre ubicados dentro del término municipal de Hernani. Así mismo, este planeamiento general en lo que se refiere a la ordenación global y a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por este condicionado superpuesto, ha incorporado los criterios y determinaciones establecidas por la legislación vigente en la materia, en orden a regular la ordenación estructural y pormenorizada y las actuaciones urbanísticas previstas en las mismas.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/ó reajustado con las determinaciones establecidas en el Decreto Foral citado en el epígrafe anterior y específicamente con lo previsto en el artículo 57 de dicha Norma, donde se establece la distancia mínima que debe cumplir toda construcción a la línea exterior de la calzada de las carreteras, según la clasificación atribuida a las mismas.

4. «CS.6.d Servidumbre ferroviaria».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a la red ferroviaria y a sus márgenes, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

Aipatutako lege-xedapen horiek EAEko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Planean zehazten dira. Plan hori 2001eko otsailaren 27an onartu zen behin betiko (2001eko apirilaren 9ko 69. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Babes-erregimena zehazte aldera, aipatutako SLPak mugatu egiten du trenbide-jabari publikoko eremua eta harekin lotutako zorra; halaber, Plan horrek lurzoruaren erabilerarekin, eraikuntza-lanekin eta abarrekin lotutako hirigintza-baldintzak ere finkatzen ditu.

Arau horrek xedatutakoari jarraiki, eta baldintza hau oinarritzat hartuta, identifikatu egin dira Hernaniko udalerriaren barruan dauden trenbide-sarearen atalak eta haien zor-eremuak. Halaber, plan honek, gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen antolamendu orokorrari eta Arau bereziei dagokienez, bere gain hartu ditu gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak, aipatutako eremuetan egin nahi diren hirigintza-jarduketak eta bertako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua arautze aldera. Zehazki, Arau Orokorretan berariaz dago araututa «C.20 Sistema Orokorra. Tren bidezko komunikazio-sarea» erabilera publikoko eremuan aplikatu beharreko erabilera- eta eraikuntza-erregimena.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da. Horrekin batera, ordea, beharrezko moldaketak egin beharko dira, aurreko epigrafean aipatutako Sektoreko Lurralde Planak eta, zehazki, haren VI. tituluak finkatutakoa kontuan harturik. Izan ere, aipatutako tituluak finkatu egiten ditu trenbidearen inguruan egin nahi diren jarduketa guztiekiko baldintzak.

5. «CS.6.e ETSB-rako erreserba banda».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Trenbide-sare berri baten eraikuntzarekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Aipatutako lege-xedapen horiek EAEko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Planean zehazten dira. Plan hori 2001eko otsailaren 27an onartu zen behin betiko (2001eko apirilaren 9ko 69. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Aipatutako SLPak diseinu berri bat proposatzen du «Trenbide Sare Berrirako» (AHT); izan ere, sare horretako ataletako bat Hernanitik igarotzen denez, SLPak erreserba-eremu bat proposatzen du sare hori egiten denerako, eremu hori eraikuntza- eta hiritartze-lanetatik salbu gera dadin. Erregimen honen operatibotasuna aldi batekoa da, sarea egin ondoren ohiko zor-erregimena indarrean jarri arte: Azken hori trenbide-azpiegituran orokorrean aplikatuko da.

Aipatutako SLPak xedatutakoari eta gainjarritako baldintza honen edukiei jarriki, planeamendu orokor honek «ETSB-rako erreserba banda» delakoaren mugaketa grafikoa zehaztu du, gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideei jarriki. Horrela, SLPak hasieran onartutako diseinuan, 50 metro utzi beharko dira trenbide-ardatzaren alde bakoitzean (guztira, 100 m): Kalifikazio xehakatuari dagokionez, eta SUE-26.6 Industria Sektore zaharretik (Akarregi) igarotzen den tren-

Dichas disposiciones legales se concretan en el Plan Territorial Sectorial del la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 27 de febrero del 2001 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 69, de 9 de abril de 2001).

El citado PTS, a los efectos de determinación del régimen de protección, delimita la zona de dominio público ferroviario, la de servidumbre y la de afección, para las que establece, entre otras, las respectivas condiciones urbanísticas relativas al uso del suelo, edificación etc.

Atendiendo a lo establecido por dicho PTS, y a los efectos de este condicionante superpuesto, han quedado identificados los tramos de la red ferroviaria y sus zonas de servidumbre ubicados dentro del término municipal de Hernani. Así mismo, este planeamiento general en lo que se refiere a la ordenación global y a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por este condicionado superpuesto, ha incorporado los criterios y determinaciones establecidas por la legislación vigente en la materia, en orden a regular la ordenación estructural y pormenorizada y las actuaciones urbanísticas previstas en las mismas. En concreto, en las Normas Generales queda regulado específicamente el régimen de uso y edificación a aplicar a la zona de uso global «C.20 Sistema General. Red de comunicación ferroviaria»,

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/ó reajustado con las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial citado en el epígrafe anterior y específicamente con lo previsto en el Título VI del mismo, en el que se establece el régimen de protección y condiciones de uso y edificación de las zonas inmediatas a la línea férrea.

5. «CS.6.e Banda de reserva para la NRFPV».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a las previsiones de construcción de una nueva red ferroviaria, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

Dichas disposiciones legales se concretan en el Plan Territorial Sectorial del la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 27 de febrero del 2001 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 69, de 9 de abril de 2001).

El citado PTS propone un trazado para la «Nueva Red Ferroviaria» (TAV), uno de cuyos tramos se ubica en el municipio de Hernani y establece una banda de reserva espacial para su futura proyección y ejecución, a los efectos de determinación de un régimen de defensa de la misma respecto de los procesos de edificación y urbanización. La operatividad de este régimen es temporal, hasta que, una vez ejecutada la red, entre en vigor el régimen ordinario de servidumbre y afección aplicable con carácter general a la infraestructura ferroviaria.

Atendiendo a lo establecido por dicho PTS, y a los efectos de este condicionante superpuesto, este planeamiento general, ha incorporado la delimitación gráfica de la denominada «Banda de reserva para la NRFPV», efectuada de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia y el planeamiento aplicable. Así a cada lado del eje del trazado inicialmente adoptado por el PTS, se ha previsto una banda de terreno de 50 m, que totaliza una anchura de 100 m.

bide-atalaren kasuan, utzi beharreko tartea 40 metrokoa izango da, dagokion Plan Partzialak adostutakoaren arabera. Plan Partzial hori behin betiko onartu zuen Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko maiatzaren 6an, Eusko Jaurlaritzako Garraio Kontseilaritzak aldeko txostena eman ondoren.

Halaber, plan honek, gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen antolamendu orokorrari eta Arau bereziei dagokienez, bere gain hartu ditu gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak, aipatutako eremuetan egin nahi diren hirigintza-jarduketak eta bertako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua arautze aldera. Zehazki, Arau Orokorretan berariaz arautzen da «C.30 Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» erabilera orokorreko eremuan aplikatu beharreko erabilera- eta eraikuntza-erregimena.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da. Horrekin batera, ordea, beharrezko moldaketak egin beharko dira, aurreko epigrafean aipatutako Sektoreko Lurralde Planak finkatutakoa kontuan harturik.

86. artikulua. «CS.7 Area akustikoak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Gainjarritako baldintza honen helburua, alde batetik, ingurumen-zarata eragiten duten erabilera eta jarduketak udalerriko landa- eta hiri-eremuetako gainerako erabilera eta jarduketekin bateratzeko irizpideak finkatzea da; eta, bestetik, garraio-azpiegiturek (errepideak, trenbideak) edo inpaktu akustikoa eragiten duten bestelako jarduketek (industria, aisialdia, eta abar) eragiten duten zarata desagerrarazteko eta/edo gutxitzeko neurriak bultzatzea.

Hirigintza-kalifikazioarekin lotutako erregimena (orokorra eta xehakatua) arautzen duen araudiaren testuinguruan, udalerriko hainbat lekutan jarduketa, erabilera eta garapen jakin batzuk (bai banaka, bai batera) bultzatu ahal izateko, nahitaezkoa izango da ebaluazio bat egitea, jarduketa eta erabilera horiek inpaktu akustikoaren aldetik ere izango duten eragina aztertze aldera.

Neurri horiek osatze aldera, udaletik gorako administrazioei dagozkien beste neurri batzuk ere bultzatuko dira: Esaterako, errepide eta trenbide nagusiekin lotutako zarata-mapa estrategikoak, zor akustikoen mugaketa mapa horietan, eta aipatutako azpiegituren eraginpean eta eremu horien barruan dauden hiri-eremuetan sustatu beharreko ekintza-planak.

Baldintza honen eta beste neurri osagarri batzuen formulazio-esparrua gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenek osatzen dute. Hauek dira nabarmendu beharrekoak:

* Zaratari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 17koa.

* 2005eko abenduaren 16ko Errege Dekretua, aipatutako Legea garatzen duena inguru-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokionez.

A efectos de calificación pormenorizada, este condicionante en lo que se refiere al tramo correspondiente al antiguo Sector Industrial SUE-26.6 (Akarregi) se reduce a una banda de anchura total de 40 m., según la ordenación adoptada por el Plan Parcial correspondiente, y que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de Gipuzkoa de 6 de mayo de 2003, con el correspondiente informe favorable de la Consejería de Transportes del Gobierno Vasco.

Así mismo, este planeamiento general en lo que se refiere a la ordenación global, a las Normas Generales y a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por este condicionado superpuesto, ha incorporado los criterios y determinaciones establecidas por la legislación vigente en la materia, en orden a regular la ordenación estructural y pormenorizada y las actuaciones urbanísticas previstas en las mismas. En concreto, en las Normas Generales queda regulado específicamente el régimen de uso y edificación a aplicar a la zona de uso global «C.30 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV», que queda integrada en el Sistema General de Comunicaciones previsto.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/ó reajustado con las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial citado en el epígrafe anterior.

Artículo 86. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.7 Areas acústicas».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

El objetivo último de este condicionante superpuesto es el determinar, por un lado, criterios compatibilizadotes de los usos y actividades generadores de ruido ambiental con el resto de los usos y actividades de las zonas rurales y urbanas del término municipal, y, por otro, determinar medidas de cara a eliminar y/o minimizar el ruido asociado, en particular, a las infraestructuras de transporte (viario y ferroviario), u otras actividades generadoras de impactos acústicos (industriales, recreativas, de ocio, etc.).

En el contexto de la normativa reguladora del régimen de calificación urbanística, tanto global como pormenorizada, las decisiones de implantar o no determinados desarrollos, usos y actividades en las correspondientes partes del término municipal, bien de forma aislada, bien en convivencia entre sí, han de ser objeto de la debida evaluación, también desde la perspectiva de las afecciones acústicas asociadas a las mismas.

Estas medidas se complementan con otras que corresponden a administraciones supramunicipales como la elaboración de los mapas de ruido estratégicos referidos a los grandes ejes viarios y ferroviarios, la delimitación en esos mapas de las correspondientes zonas de servidumbres acústicas, así como los planes de acción a promover en áreas urbanizadas existentes afectadas por las citadas infraestructuras e incluidas en estas zonas.

El marco de formulación tanto de este condicionante como de esas otras medidas complementarias está conformado por las disposiciones legales vigentes en la materia, entre las que merecen una particular atención las siguientes:

* Ley de ruido, de 17 de noviembre de 2003.

* Real Decreto de 16 de diciembre de 2005, de desarrollo de la citada Ley en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

* 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua, aipatutako Legea garatzen duena zonifikazio akustikoari, kalitate-helburuei eta isurketa akustikoei dagokienez.

* 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua, Eraikuntza Kode Teknikoko «DB-HR Babesa zarataren aurrean» oinarrizko agiriari dagokiona. Martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren bidez Eraikuntzaren Kode Etikoa onartu zen, aurrekoa aldatuz.

Bestalde, kontuan hartu behar da «zaratek eta bibrazioek eragindako kutsadura akustikoaren aurrean udal-jarduketak araututako ordenantza» (Udalak 2000an sustatua) eta Hernaniko Zaraten Mapa (2004), Udalaren ekimenez.

2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak xedatutakoari jarraiki, eta gainjarritako baldintza hau betetze aldera, planeamendu orokor honek udalerriko area akustikoen mugaketa grafikoa barne hartzen du, horretarako aipatutako araudiak (2. eta 5. artikuluak) finkatutako irizpideak oinarritzat hartuta. Halaber, zonalde bakoitza area akustiko batean edo bestean sartzeko, planeamendu orokor honek gune global bakoitzari egotzitako erabilera nagusia hartu da erreferentzia nagusitzat, gune horietan besteko erabilerarik dagoen ala ez kontuan hartu gabe.

Testuinguru honetan, area akustikoen modalitate hauek bereizi dira:

— Bizitegi-erabilera duten areak.

— Industria-erabilera duten areak.

— Jolas-erabilera eta ikuskizunetarako erabilera (jolas-jarduketak eta ikuskizunak).

— Hirugarren sektoreko erabilera.

— Osasun- eta irakaskuntza-erabilera.

— Komunikazio-sistema orokorrak (errepideak eta trenbideak) eta harekin bateragarriak diren ekipamenduak.

— Eremu natural lasaiak.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Area akustikoen ingurumen-kalitatearekin lotutako helburuak gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenek finkatutakoak dira; zehazki, 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak eta, haren barruan, 14. artikulua eta hurrengoak, baita zor akustikoak arautzeko dekretuak (7. artikulua eta hurrengoak).

Halaber, gaiaren inguruan udalak sustatutako ordenantzak ere bete egin beharko dira.

Gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenek kalitate akustikoari dagokionez finkatu dituzten helburuak lortu ahal izateko, aipatutako area akustiko horien mugaketarekin batera neurri hauek ere bultzatu behar dira:

— Zaraten mapak egitea. Garraio-azpiegituren kasuan, eta haietako bakoitzari dagokion eskumenari/titulartasunari erreparatuz, mapa hauek erakunde hauek sustatu beharko dituzte:

* Hernaniko udalak, bere esku dauden errepideen kasuan.

* Gipuzkoako Foru Aldundiak, bere esku dauden errepideen kasuan.

* ADIF, bere esku dauden trenbide-zerbitzuen kasuan.

* Real Decreto de 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la mencionada Ley en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

* Real Decreto de 19 de octubre de 2007, correspondiente al documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y modificado el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación.

Por otra parte, deben tomarse en consideración en esta materia la «Ordenanza reguladora de la actuación municipal frente a la contaminación acústica por ruidos y vibraciones», promovida por el Ayuntamiento en 2000 y el Mapa de Ruido de Hernani, elaborado en 2004, también a iniciativa de dicho Ayuntamiento.

Atendiendo a lo establecido por el Real Decreto de 19 de octubre de 2007, y a los efectos de este condicionante superpuesto, este planeamiento general, ha incorporado la delimitación gráfica de las diferentes áreas acústicas efectuada de conformidad con los criterios establecidos al efecto en la citada normativa (específicamente en los artículos 2 y 5). Así mismo, para integrar los correspondientes terrenos en una u otra modalidad de área acústica se ha tomado como referencia el uso predominante en cada una de las zonas globales ordenadas por este planeamiento general, sin perjuicio de la existencia y/o autorización en la misma de otros usos diversos.

En ese contexto, se han diferenciado y delimitado las siguientes modalidades de áreas acústicas:

— Áreas acústicas de uso residencial.

— Áreas acústicas de uso industrial.

— Áreas acústicas de ocio (usos recreativos y de espectáculos).

— Áreas acústicas de uso terciario.

— Áreas acústicas de uso sanitario y docente.

— Sistema general de comunicaciones (viario y ferroviario) y equipamientos asimilables al mismo.

— Espacios naturales tranquilos.

2. Determinaciones reguladoras.

Los objetivos de calidad ambiental en las áreas acústicas son los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y, en particular, en el Real Decreto de 19 de octubre de 2007, y dentro de éste, en los artículos 14 y siguientes, así como en los reguladores de las servidumbres acústicas (artículos 7 y siguientes).

Se estará, asimismo, a lo establecido en las Ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia.

Con el fin de posibilitar la efectiva y real consecución de los objetivos de calidad acústica establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, la delimitación de las citadas áreas acústicas ha de ser complementada con, entre otras, las siguientes medidas:

— Elaboración de mapas de ruido. En lo referente a las infraestructuras de transporte, en atención a la competencia–titularidad de las mismas, esos mapas deberían ser promovidos por:

* Ayuntamiento de Hernani, en lo referente al viario de su titularidad.

* Diputación Foral de Gipuzkoa, en lo referente a las carreteras de su titularidad.

* ADIF en lo referente a la línea–servicio ferroviario de su titularidad y/o competencia.

Bestalde, Udalak udalerriari buruzko zarata-mapa bat egin beharko du; aurrez halako maparik balego, mapa eguneratu egin beharko da.

Mapa horiek guztiak irizpide bateratu batzuetan oinarriturik egin behar dira, eta ahalik eta koordinazio-mailarik altuena lortu behar da gainera, komunikaziorik ezak eragin ditzakeen arazoak saiheste aldera.

— Aipatutako zarata-mapek zor akustikoko guneak mugatuko dituzte, gainaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan (2003ko azaroaren 17ko Zarataren Legea, hura garatzeko sustatutako xedapenak, autonomia-mailakoak barne) finkatutakoaren arabera.

— Ekintza-planak egingo dira, kalitate akustikoko helburuak lortzeko behar diren neurriak zehazte aldera. Horretarako, igorle akustiko bakoitzari (kutsadura akustikoa eragiten duten azpiegiturak, jarduketak, makineria, eta abar) aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak definituko dira.

— Egin beharreko zaraten mapek ekarriko dituzten ondorio zehatzen kalterik gabe, Udalak 2004. urtean egindako zarata-maparen edukiak agerian uzten du udalerriko hainbat lekutan kalitate akustikoaren helburuak gainditzen dituzten kutsadura mailak daudela. Leku horiek babes akustiko bereziko eremutzat hartu ahal izango lirateke eta, hala erabakiko balitz, berariazko planak aplikatu beharko lirateke bertan. Horixe izan daiteke, besteak beste, Zabalegi, Galarreta, Santa Barbara eta Portu auzoen edo bertako leku jakin batzuetan kasua.

— Beharrezko neurri zuzentzaileak zehaztu beharko dira, kalitate akustikoko helburuak betetzen ez diren eremuetan (adibidez, zor akustikoko zonetan, babes akustiko bereziko zonetan, eta abar) zehaztutako baldintzak eraikinen barruko eremu bizigarrietan aplikatu daitezen, gutxienez, 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuari jarraiki.

— Aurreko ataletan aipatutako lanak modu desberdinean egin beharko dira, bai planeamendu orokor honi dagokionez, bai hura garatuko duen hirigintza-planeamendu xehakatuari dagokionez. Hala ere, batetik, egin beharreko zarata-mapen ondorioz mugatutako zor akustikoko zonetan eta, bestetik, mapa horien beraien ondorioz emandako gainerako ondorioetan mugatutako area akustikoen gaineko gainjartzeak bidea emango du kasu bakoitzean dagoen arazo akustikoaren diagnostikoa egiteko eta/edo osatzeko. Diagnostiko hori osatze aldera, beharrezko neurriak hartu beharko dira hautemandako arazoa konpontzeko, bai kasu bakoitzari dagokion azpiegituren garapenarekin batera, bai kasu bakoitzari dagokion ekintza-planaren formulazioren bidez, bai hirigintza-planeamenduan, baita modu osagarrian ere, mekanismo horien guztien bidez.

87. artikulua. Gainjarritako baldintzen arau-lotura eta berraztertze-erregimena.

1. Hirigintza-planeamendu honen mailatik gorako lege-xedapenetan, lurralde-antolamendurako tresnetan eta abarretan oinarritutako gainjarritako baldintzek aipatutako xedapen eta tresna horiei dagokien arau- eta/edo orientazio-maila izango dute.

Aipatutako baldintza horien eraginpeko espazio-eremuak lege-xedapen eta tresna horiek beraiek finkatutakoak izango dira; alde horretatik, hirigintza-planeamenduan aipatzen diren eremuak haien adierazgarri hutsa izango dira.

Por su parte, el Ayuntamiento debe promover el mapa de ruido referido al conjunto del término municipal, o si así se estimara, a actualiza el mapa existente.

Debe preverse la elaboración de todos esos mapas a partir de unas mínimas premisas unitarias, y de la mayor coordinación posible entre ellos, en aras a evitar problemas que su incomunicación pudiera generar.

— Los citados mapas de ruido delimitarán las zonas de servidumbres acústicas, según lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley del ruido de 17 de noviembre de 2003, disposiciones promovidas en su desarrollo, incluidas las de carácter autonómico).

— Se elaborarán planes de acción para la determinación de las medidas necesarias a fin de conseguir los correspondientes objetivos de calidad acústica. Para ello se definirán las medidas correctoras que, en cada caso, deban aplicarse a los emisores acústicos (infraestructuras, actividades, maquinaria, etc., generadoras de contaminación acústica).

— Sin perjuicio de las conclusiones concretas que se deriven del conjunto de los mapas de ruido a elaborar, el contenido del mapa de ruido elaborado por el Ayuntamiento el año 2004 servirá como indicios de la existencia en el municipio de diversas áreas con niveles de contaminación acústica que superan los correspondientes objetivos de calidad acústica, y que justificarían la delimitación de zonas de protección acústica especial que, en caso de confirmarse su consideración como tal, deberían ser objeto de planes zonales específicos. Ese puede ser el caso del conjunto o de determinadas partes de Zabalegi, Galarreta, Santa Bárbara, Portu, etc.

— Se deberán determinar las medidas correctoras necesarias para que en los ámbitos en los que no se cumplan los objetivos de calidad acústica (como puede ser el caso de las zonas de servidumbre acústica, las zonas de protección acústica especial, etc.), se puedan alcanzar como mínimo las condiciones de aplicación en el espacio interior habitable de las correspondientes edificaciones, aplicando las determinaciones del Real Decreto de 19 de octubre de 2007, por el que fue aprobado el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.

— Las tareas mencionadas en los anteriores apartados han de ser acometidas de forma diferenciada al presente planeamiento general y al planeamiento urbanístico pormenorizado que lo desarrolle. No obstante, la superposición sobre las áreas acústicas ahora delimitadas de, por un lado, las zonas de servidumbres acústicas resultantes de los mapas de ruido a elaborar, y, por otro, las restantes conclusiones resultantes de esos mismos mapas, permitirá realizar y/o completar el diagnóstico de la problemática acústica existente en cada caso. Diagnóstico que deberá complementarse con la determinación de las medidas necesarias para dar respuesta a la problemática detectada, bien paralelamente al desarrollo y ejecución de las correspondientes infraestructuras, bien mediante la formulación de los correspondientes planes de acción, bien en el planeamiento urbanístico, bien de forma complementaria mediante todos esos mecanismos.

Artículo 87. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

1. Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango superior al planeamiento urbanístico tendrán el rango normativo y/u orientativo establecido en dichas disposiciones e instrumentos para cada uno de ellos.

Los ámbitos espaciales afectados por los citados condicionantes serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquellos.

2. Hirigintza-planeamendua sorburu duten gainjarritako baldintzek planeamendu horrek haietako bakoitzarentzat finkatutako arau- eta/edo orientazio-maila izango dute.

Alde horretatik, Planeamendu orokor honek barne hartzen dituen ezaugarri horietako baldintzek antolamendu xehakatuaren maila izango dute, oro har, eta kasu bakoitzari dagokion garapen-planeamenduaren bidez osatu eta moldatu ahal izango dira.

SEIGARREN TITULUA (VI)

HIRIGINTZA-PLANEAMENDUA EXEKUTATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

VI.1 KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

88. artikulua. Lurzoruaren Sailkapen Erregimena.

Planeamendu orokor honek, jarraian adierazten diren lurzoru motetan sailkatu du Hernaniko udal lurraldea. Lurzoru mota horiek, nomenklatura eta edukiari dagokionez, indarreko hirigintza-legerian aurreikusten direnak dira:

— Hiri-lurzorua.

— Lurzoru Hiritargarria.

— Lurzoru Ez-hiritargarria.

Sailkapen hori E – Planoak agiriko II.1.3 eta II.1.4 planoetan jasota eta grafikoki adierazita dago. Lurraldeko zatiek hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarriaren barruan duten sailkapen espezifikoa Arau berezien testuan eta hirigintza-eremu bakoitzari dagokion 1. planoan azaltzen da.

89. artikulua. Hiri-lurzorua eta kategoriak.

1. Irizpide orokorrak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira horrela hartuak izateko indarreko hirigintza-legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrak. Gai honi dagokionez, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

Aipatu legean ezarritakoari jarraiki, hiri-lurzoruaren barruan honako bi kategoria hauek bereizten dira:

— Hiri-lurzoru finkatua.

— Hiri-lurzoru ez-finkatua.

Hiri-lurzoruak kategoria batean ala bestean sartzeak antolamendu xehakatua egitearen ondorio berberak izango ditu.

2. Hiri-lurzoru finkatua.

Lurzoru mota eta kategoria honen barruan sartzen dira, horri buruz indarreko legerian (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.a artikuluan) ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrak.

Hiri-lurzoru finkatuaren behin betiko identifikazio grafikoa dagokion antolamendu xehakatuak zehazten duen hirigintza-planeamenduan islatuko da, edo bestela, hirigintza-antolamenduaren geroagoko exekuzio-fasean.

Azken kasuan, aipatu baldintza grafikoki zehaztuko da berdinbanaketa-proiektuan, edo hala badagokio, eraikuntza-proiektuan, hirigintza-planeamenduan ezarritako antolamendu-aurreikuspenetatik eta aipatu proiektuek exekuzio-fase horretan behar bezala egiaztatzen duten informazio eta datu osagarrietatik abiatuz.

2. Los condicionantes superpuestos con origen en el planeamiento urbanístico tendrán el rango normativo y/u orientativo establecido por dicho planeamiento para cada uno de ellos.

A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General tienen, con carácter general el rango propio de la ordenación pormenorizada, y podrán ser complementados y reajustados mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

TITULO SEXTO (VI)

REGIMEN JURIDICO DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO

CAPITULO VI.1. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 88. Régimen de Clasificación del Suelo.

Este planeamiento general, ha diferenciado el territorio del término municipal de Hernani en las siguientes clases de suelo, las cuales responden en cuanto a nomenclatura y contenido a las previstas en la vigente legislación urbanística:

— Suelo Urbano.

— Suelo Urbanizable.

— Suelo No Urbanizable.

Esta clasificación queda recogida y representada gráficamente en los planos II.1.3 y II.1.4 del documento E –Planos. La adscripción específica de las partes del territorio a las clases de suelo urbano, o urbanizable, consta en el texto de las Normas Particulares y en el plano n.º 1 correspondiente a cada ámbito urbanístico.

Artículo 89. El suelo urbano y sus categorías.

1. Criterios generales.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo. Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto, entre otros, en el artículo 11 de la Ley 2/2006.de Suelo y Urbanismo.

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

— Suelo urbano consolidado.

— Suelo urbano no consolidado.

La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

2. Suelo urbano consolidado.

Quedan incluidos en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente (entre otros, el artículo 11.3.a de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

La definitiva identificación gráfica del suelo urbano consolidado, será la reflejada, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística.

En ese último supuesto, la citada condición será determinada gráficamente por el proyecto de equidistribución, o en su caso, por el proyecto de edificación, a partir de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico y de la información y los datos complementarios que debidamente se acrediten en dicha fase de ejecución por los mencionados proyectos.

Aipatu kategorizazioa hirigintza-planeamenduan berariaz jasota badago, bere behin betiko identifikazio grafikoa exekuzio-fase horretan egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratako ondorioen mende dagoela ulertuko da. Informaziotik eta datuetatik ondorioztatzen den mugaketa desberdina baldin bada hirigintza-planeamenduan jasota dagoenetik, beren ezaugarriekin ongien egokitzen den hiri-lurzoruaren kategorian edo azpikategorian sartuko dira lur horiek; halere, horrek ez du aldaketarik eragingo egiturazko antolamenduari eta antolamendu xehakatuari buruz planeamenduan jasotako aurreikuspenetan. Doikuntza horiek, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen «53.1.h» artikuluan azaltzen diren irizpideekin bat datozela ulertuko da.

3. Hiri-lurzoru ez-finkatua.

Hiri-lurzoru ez-finkatutzat jotzen dira, hiri-lurzoru gisa sailkatuak izateko eta kategoria honetan sartuak izateko aipatu hirigintza-legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrak.

Hiri-lurzoru ez-finkatuaren barruan honako bi azpikategoriak bereizten dira: Urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua, eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

A. Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen dira, horri buruz indarreko hirigintza-legeriak (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.b.1 artikuluak) ezartzen dituen baldintzak betetzeagatik, horrela berariaz identifikatzen diren edo identifikatu behar diren lurrak, dela planeamendu orokor honen Hirigintza Arau berezietako «1» planoetan, dela hori garatzeko sustatzen den antolamendu xehakatuan.

B. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen dira, horri buruz indarreko hirigintza-legeriak (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.b.2 artikuluak) ezartzen dituen baldintzak betetzeagatik, horrela berariaz identifikatzen diren edo identifikatu behar diren lurrak, dela planeamendu orokor honen Hirigintza Arau berezietako «1» planoetan, dela hori garatzeko sustatzen den antolamendu xehakatuan.

Zehazki, aipatu baldintzen arabera, izaera hori dute aurreko kategoria eta azpikategorian sartuak izateko baldintzak betetzen ez dituzten hiri-lurzoruek, eta eraikigarritasun haztatua handitzea aurreikusten zaienek.

Hiri-lurzoru ez-finkatuaren behin betiko identifikazio grafikoa, 3. epigrafe honetan definitutako bi azpikategoriatan, dagokion antolamendu xehakatuak zehazten duen hirigintza-planeamenduan islatuko da, edo bestela, antolamenduaren geroagoko exekuzio-fasean.

Azken kasu horretan, aipatu baldintza grafikoki zehaztuko da berdinbanaketa-proiektuan, edo hala badagokio, eraikuntza-proiektuan, hirigintza-planeamenduan ezarritako antolamendu-aurreikuspenetatik eta aipatu proiektuek exekuzio-fase horretan behar bezala egiaztatzen duten informazio eta datu osagarrietatik abiatuz.

Aipatu kategorizazio eta azpikategorizazioa hirigintza-planeamenduan berariaz jasota badago, horren behin betiko identifikazio grafikoa exekuzio-fase horretan egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratako ondorioen mende dagoela ulertuko da. Informaziotik eta datuetatik ondorioztatzen den mugaketa desberdina baldin bada hirigintza-planeamenduan

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente establecida por el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que éstos lleven a una delimitación diferente a la adoptada por el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento. Tales reajustes se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo «53.1.h» de la Ley de Suelo y Urbanismo, 2/2006.

3. Suelo urbano no consolidado.

Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en la presente categoría.

Dentro de esta categoría de suelo urbano se diferencian las dos subcategorías siguientes: Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización y suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

A. Suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia, o insuficiencia de urbanización, los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente (entre otros, el artículo 11.3.b.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006), se identifican, o han de identificarse expresamente como tales, bien en los planos «1» de las Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

B. Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente (entre otros, el artículo 11.3.b.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006), se identifican y/o han de identificarse expresamente como tales bien en los planos «1» de las Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en la categoría y subcategoría anterior, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad ponderada.

La definitiva identificación gráfica del suelo urbano no consolidado, en las dos subcategorías definidas en este epígrafe 3, será la reflejada, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de dicha ordenación.

En ese último supuesto, la citada condición será determinada gráficamente por el proyecto de equidistribución, o en su caso, por el proyecto de edificación, a partir de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico y de la información y los datos complementarios que debidamente se acrediten en dicha fase de ejecución por los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización y subcategorización esté expresamente establecida por el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que éstos lleven a una delimi-

jasota dagoenetik, beren ezaugarriekin ongien egokitzen den hiri-lurzoruaren kategorian edo azpikategorian sartuko dira lur horiek; halere, horrek ez du aldaketarik eragingo egiturazko antolamenduari eta antolamendu xehakatuari buruz planeamenduan jasotako aurreikuspenetan. Doikuntza horiek, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen «53.1.h» artikuluan azaltzen diren irizpideekin bat datozela ulertuko da.

90. artikulua. Lurzoru hiritargarria.

Lurzoru hiritargarri gisa sailkatzen dira, hiri-lurzoru gisa sailkatuak izateko hirigintza-legeriak jasotzen dituen baldintzak betetzen ez dituzten lurrak, eta hirigintzaren aldetik egokiak eta kuantitatiboki haztatuak direnak udalerriko hiri-garapenaren premiei erantzun eraginkorra eta nahikoa emateko. Horretarako, iraunkortasun-printzipioak eta planeamendu orokor honetan ezarritako irizpide nahiz helburuak hartuko dira kontuan.

91. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarria.

Lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatzen dira, indarreko legerian xedatutakoari jarraiki (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 13. artikuluan), planeamendu orokor honetan hiri-garapenetik kanpo uzten diren lurrak, beren izaeragatik edo lur horiek berez dauzkaten eta babestu beharrekoak diren balioengatik.

92. artikulua. Hiri-lurzoru finkatuarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarreko legerian ezarrita dagoena da. Lur horiek ez badituzte betetzen orubetzat hartuak izateko baldintzak, lurren jabeek honako betebeharrak bete beharko dituzte, besteak beste:

— Indarreko hirigintza-antolamenduaren arabera, lur horiek orube-izaera har dezaten egin beharreko urbanizazio-obrak ordaindu eta exekutatu.

— Hala badagokio, jarduketarekin loturiko gainerako urbanizazio-kargak ordaindu.

— Zuzkidura publikoetarako xedatuta dauden eragindako lurrak Administrazioari doan laga.

Betebehar horiek udalaren obra-lizentzia jaso aurretik edo aldi berean zehaztu eta beteko dira, edo hala badagokio, obra gauzatzen ari den bitartean. Gai honi buruz, agiri honetako 5. artikuluan jasotako Udal Ordenantzetan xedatutakoa beteko da.

93. artikulua. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

1. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurretan aurreikusten diren hirigintza-garapenekin loturiko eskubide eta betebeharren erregimena, indarreko legerian ezarrita dagoena da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan xedatutakoa).

2. Aipatu lege-xedapenek diotenari kalterik egin gabe, horrelako betebehartzat hartuko dira, besteak beste, honako hauek:

A. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak Udalari lagatzea, aipatu lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin, betiere, betebehar hori ez baldin bada dagoeneko bete planeamendu orokorrean

tación diferente a la adoptada por el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría, o subcategoría de suelo urbano, será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento. Tales reajustes se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo «53.1.h» de la Ley de Suelo y Urbanismo, 2/2006.

Artículo 90. El suelo urbanizable.

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que no reúnen las condiciones dispuestas por la legislación urbanística para su clasificación como suelo urbano y resultan urbanísticamente adecuados y cuantitativamente ponderados, para dar respuesta eficaz y suficiente a las necesidades de desarrollo urbano del municipio, atendiendo para ello a los principios de sostenibilidad y a los criterios y objetivos establecidos en este planeamiento general.

Artículo 91. El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (entre otros, el artículo 13 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006), los terrenos que se preservan del desarrollo urbano por este planeamiento general, en atención a su naturaleza, o a los valores intrínsecos que en ellos concurren y que deben ser protegidos.

Artículo 92. Derechos y deberes asociados al suelo urbano consolidado.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación vigente. En el caso de que dichos terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

— Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias para que dichos terrenos adquieran la citada condición de solar.

— Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.

— Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas.

Esos deberes serán determinados y cumplimentados previa, o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción, o en su caso, en el transcurso de la ejecución de ésta. Se estará a este respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de este documento.

Artículo 93. Derechos y deberes asociados al suelo urbano no consolidado, por atribución de mayor edificabilidad ponderada.

1. El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por atribución de mayor edificabilidad ponderada, es el establecido en la legislación vigente (entre otros, lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

2. Sin perjuicio de lo que establezcan las citadas disposiciones legales se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los términos y con el alcance establecidos en las citadas disposiciones legales, siempre que dicho deber no haya quedado ya cumpli-

ezarritako aurreikuspenen ondorioz. Hala badagokio, lagapenaren ordez, lur horiei dagokien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, Udalak eskura ditzan.

B. Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako xedatutako lurrak lagatzea, indarreko hirigintza-legerian (Lege horren 79. artikuluan) araututako estandarren arabera. Hala badagokio, lagapenaren ordez, lur horiei dagokien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, Udalak eskura ditzan.

C. Hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura-jarduketaren eremuari egotz dakizkiokeen urbanizazio-obrak eta kargak ordaintzea eta, hala badagokio, exekutatzea.

D. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta planeamendu orokor honetan jasota dauden zehaztapenak betetzea, zuzkidura-jarduketaren dagokion eremuari eragiten diotenak.

E. Indarreko legerian ezarritako gainerako betebeharrak betetzea.

3. Urbanizazio-obren proiektuek eta birpartzelazio-proiektuek aurreko epigrafean adierazitako betebeharrak zehaztu eta formalizatuko dituzte, eta baita horiek gauzatzeko modua ere.

Aipatu proiektuen formulazioa ez baldin bada egokia, betebehar horiek eraikuntza-proiektuan hartuko dira kontuan, eta gauzatu eta formalizatu egin beharko dira dagokion udal-lizentzia jaso ahal izateko.

94. artikulua. Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

1. Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena, indarreko legerian ezarrita dagoena da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.1 artikuluan xedatutakoa).

Zehazki, horrelako betebehartzat hartuko dira hirigintza-planeamenduan, Hirigintzako Jarduketa Prometan, Urbanizazio Proiektuetan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen diren betebeharrak.

2. Testuinguru honetan, betebehartzat hartzen dira, besteak beste, honako hauek:

— Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta planeamendu orokor honetan jasota dauden zehaztapenak betetzea, jarduketa integratuaren dagokion eremuari eragiten diotenak. Betebehar horren barruan sartzen da eskagarriak izan daitezkeen konpentsazio-neurriak hartzea, hala badagokio, eta baita ere, neurri horiek gauzatzeko behar diren lurrak eskuratzeko kostuak ordaintzea.

— Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako xedatutako lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea eta lur horien obrak exekutatzea, baldin eta betebehar horiek dagokion hirigintza-garapenari esleitzen bazaizkio, legerian ezarritako irizpideen arabera eta indarreko hirigintza-planeamenduaren zehaztapenak jarraituz. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

mentado como consecuencia de las previsiones establecidas en el planeamiento general. En su caso, dicha cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico correspondiente a dichos terrenos, al objeto de su adquisición por el Ayuntamiento.

B. Cesión de los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente (artículo 79 de la referida Ley). En su caso, esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico correspondiente a dichos terrenos, al objeto de su adquisición por el Ayuntamiento.

C. Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización que, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, sean atribuibles al ámbito de la actuación de dotación.

D. Cumplimiento de las determinaciones reguladoras de aquellos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidas por este planeamiento general, que afecten al correspondiente ámbito de actuación de dotación.

E. Cumplimiento de los restantes deberes establecidos en la legislación vigente.

3. Los proyectos de obras de urbanización y los de reparcelación concretarán y formalizarán los deberes expuestos en el epígrafe anterior y su forma de ejecución.

Si la formulación de dichos proyectos no fuera procedente, dichos deberes serán tenidos en cuenta en el proyecto de edificación, y la concesión de la correspondiente licencia municipal quedará condicionada a su materialización y formalización.

Artículo 94. Derechos y deberes asociados al suelo urbano no consolidado, por carencia o insuficiencia de urbanización.

1. El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia, o insuficiencia de urbanización es el establecido en la legislación vigente (entre otros, lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

En concreto, se considerarán como tales deberes los que resulten de las previsiones establecidas, tanto en el planeamiento urbanístico, como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y proyectos de equidistribución, o de expropiación.

2. En ese contexto, se consideran deberes asociados, entre otros, los relativos a:

— Cumplimiento de las determinaciones reguladoras de aquellos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidas por este planeamiento general, que afecten al correspondiente ámbito de actuación integrada. Dentro de esta obligación se entiende incluida la ejecución de las medidas compensatorias que, en su caso, pudieran ser exigibles, así como los costes de obtención de los terrenos que fueran necesarios para la materialización de las mismas.

— La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad y su correspondiente ejecución, siempre que tales deberes queden asignados al correspondiente desarrollo urbanístico, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. Este deber se aplicará en el porcentaje establecido al efecto, bien por el planeamiento urbanístico, bien por los proyectos de urbanización, o de equidistribución.

— Unitatearen mugetatik kanpo exekutatu beharreko azpiegitura eta zerbitzuen obrak egitea, bere sareen funtzionaltasuna bermatzeko beharrezkoak direnak, eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 147.h artikuluan jasota daudenak, eta baita ere, horretarako okupatu behar diren lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

3. Nolanahi ere, aipatu betebeharrak hirigintza-garapen bakar bati, garapen-multzo bati edo lur edo finken jabe jakin batzuei egozten bazaizkie, indarreko lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 147.3 artikuluan ezarritakoak).

95. artikulua. Lurzoru hiritargarriarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

1. Lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena, indarreko legerian ezarrita dagoena da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.1 artikuluan xedatutakoa).

Zehazki, horrelako betebehartzat hartuko dira hirigintza-planeamenduan, Hirigintzako Jarduketa Programetan, Urbanizazio Proiektuetan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen diren betebeharrak.

2. Testuinguru honetan, betebehartzat hartzen dira, besteak beste, honako hauek:

— Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta planeamendu orokor honetan jasota dauden zehaztapenak betetzea, jarduketa integratuaren dagokion eremuari eragiten diotenak. Betebehar horren barruan sartzen da eskagarriak izan daitezkeen konpentsazio-neurriak hartzea, hala badagokio, eta baita ere, neurri horiek gauzatzeko behar diren lurrak eskuratzeko kostuak ordaintzea.

— Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako xedatutako lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea eta lur horien obrak exekutatzea, baldin eta betebehar horiek dagokion hirigintza-garapenari esleitzen bazaizkio, legerian ezarritako irizpideen arabera eta indarreko hirigintza-planeamenduaren zehaztapenak jarraituz. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

— Unitatearen mugetatik kanpo exekutatu beharreko azpiegitura eta zerbitzuen obrak egitea, bere sareen funtzionaltasuna bermatzeko beharrezkoak direnak, eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 147.h artikuluan jasota daudenak, eta baita ere, horretarako okupatu behar diren lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

3. Nolanahi ere, aipatu betebeharrak hirigintza-garapen bakar bati, garapen-multzo bati edo lur edo finken jabe jakin batzuei egozten bazaizkie, indarreko lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 147.3 artikuluan ezarritakoak).

— Las obras de infraestructura y servicios a ejecutar fuera de los límites de la unidad, necesarias para garantizar la funcionalidad de sus redes, y que quedan previstas por el artículo 147.h de la Ley del Suelo y Urbanismo, así como la obtención y/o abono del valor económico de terrenos cuya ocupación resulte necesaria al efecto. Este deber se aplicará en el porcentaje establecido al efecto bien por el planeamiento urbanístico, bien por los proyectos de urbanización, o de equidistribución.

3. En todo caso, la atribución de esos deberes a un único desarrollo urbanístico, a un conjunto de desarrollos, o a unos titulares específicos de terrenos, o fincas, se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes. (entre otros al artículo 147.3 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Artículo 95. Derechos y deberes asociados al suelo urbanizable.

1. El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable es el establecido en la legislación vigente (entre otros, lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

En concreto, se considerarán como tales deberes los que resulten de las previsiones establecidas, tanto en el planeamiento urbanístico, como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y proyectos de equidistribución o de expropiación.

2. En ese contexto, se consideran deberes asociados, entre otros, los relativos a:

— Cumplimiento de las determinaciones reguladoras de aquellos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidas por este planeamiento general, que afecten al correspondiente ámbito de actuación integrada. Dentro de esta obligación se entiende incluida la ejecución de las medidas compensatorias que, en su caso, pudieran ser exigibles, así como los costes de obtención de los terrenos que fueran necesarios para la materialización de las mismas.

— La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad y su correspondiente ejecución, siempre que tales deberes queden asignados al correspondiente desarrollo urbanístico, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. Este deber se aplicará en el porcentaje establecido al efecto, bien por el planeamiento urbanístico, bien por los proyectos de urbanización, o de equidistribución.

— Las obras de infraestructura y servicios a ejecutar fuera de los límites de la unidad, necesarias para garantizar la funcionalidad de sus redes, y que quedan previstas por el artículo 147.h de la Ley del Suelo y Urbanismo, así como la obtención y/o abono del valor económico de terrenos cuya ocupación resulte necesaria al efecto. Este deber se aplicará en el porcentaje establecido al efecto bien por el planeamiento urbanístico, bien por los proyectos de urbanización, o de equidistribución.

3. En todo caso, la atribución de esos deberes a un único desarrollo urbanístico, a un conjunto de desarrollos, o a unos titulares específicos de terrenos, o fincas, se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes. (entre otros al artículo 147.3 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

VI.2 KAPITULUA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

96. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Plan honetan nahiz berau garatzeko sustatzen den planeamenduan jasotako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzerakoan, indarreko hirigintza-legerian eta plan horietan bertan xedatutakoa beteko da.

2. Hirigintza-antolamenduaren ondorioz, legezko bizilagunak eta jardunean dauden eta antolamendu horrekin bateraezinak diren eraikinetan kokatutako jarduketa ekonomikoak lekuz aldatu behar badira, horri buruz indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa beteko da (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko Bigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoa).

3. Lehendik zegoen eta orain finkatzen den planeamenduaren aurreikuspenak gauzatze aldera, eta zehazki, planeamendu orokor honetan nahiz aurrekoan zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak eskuratu eta jabari publikoan sartze aldera, planeamendu horretan nahiz indarreko legerian ezarritako irizpideak jarraituko dira, uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretuan ezarritakoak barne.

97. artikulua. Hiri-lurzoruko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

1. Hirigintza-antolamendua exekutatzeko modalitateak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren exekuzioa, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 136. artikulutik 139. artikulura arautzen diren jarduketa-motetako batera egokituko da (jarduketa isolatuak; zuzkidura-jarduketak; jarduketa integratuak; sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoen jarduketak), finkatzen diren helburuak lortzeko egokiena denaren arabera.

2. Jarduketa isolatuak.

A. Jarduketa isolatuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira honako hauek: Hiri-lurzoru finkatutzat hartuak izateko indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzeagatik, jarduketa horiei atxikitzen zaizkien orube eta partzela eraikigarriak, dela Plan honetan, dela berau garatzeko sustatzen den planeamendu xehakatuan, dela hirigintza-antolamenduaren exekuzio-fasean (dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne).

B. Testuinguru horretan, eraikuntza-jarduketa osatzeko Udalari zuzkidura publikoetarako lurrak laga behar bazaizkio, lagapen hori honela formalizatuko da:

— Udalaren obra-lizentzia jaso aurretik, hala badagokio, sustatu eta onartu behar den birpartzelazio-proiektuaren bidez.

— Dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta Udalaren nahitaezko lizentzia jaso aurretik edo aldi berean, helburu hori lortzeko egokitzat hartzen den legezko mekanismoaren bidez.

C. Modu berean jokatuko da, eraikuntza-jarduketaren osagarri moduan, eragindako lurrek orube-izaera har dezaten beharrezkoak diren obrak edo urbanizazio-kargak exekutatu eta ordaindu behar direnean.

Testuinguru horretan, eta komenigarritzat jotzen den guztietan, urbanizazio-obra osagarrien proiektua formulatzea exijituko da, eta baita beharrezko neurriak edo bermeak jartzea ere, obra horiek gauzatuko direla bermatzeko.

CAPITULO VI.2. REGIMEN DE EJECUCION DE LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 96. Criterios generales.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación contenidas tanto en este Plan como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto, tanto en la legislación urbanística vigente, como en esos mismos planes.

2. Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y de actividades económicas en funcionamiento que ocupen, o se ubiquen en inmuebles incompatibles con aquélla, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en dicha materia. (entre otras la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

3. A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados a dotaciones públicas, tanto por este planeamiento general, como por el planeamiento anterior, se actuará de conformidad con los criterios establecidos, bien en ese planeamiento, bien en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 97. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

1. Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará a alguno de los tipos de actuación regulados en los artículos 136 a 139 de la Ley del Suelo y Urbanismo de de 30 de junio de 2006 (actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales), en función, en cada caso, de su idoneidad para la consecución de los objetivos que se planteen.

2. Actuaciones aisladas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas susceptibles de edificación que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluida la de tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:

— Bien en el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

— Bien previa, o simultáneamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin.

C. Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras, o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.

En ese contexto y siempre que se estime conveniente, se exigirá la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

Urbanizazio-obra osagarri horiek Udalak egin baditu, jarduketaren sustatzaileak Udalari ordainduko dizkio obren kostuak.

3. Zuzkidura-jarduketak.

A. Zuzkidura-jarduketen erregimenaren mendekotzat hartuko dira honako hauek: Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartuak izateko indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzeagatik, jarduketa horiei atxikitzen zaizkien orube eta partzela eraikigarriak, dela Plan honetan, dela berau garatzeko sustatzen den planeamendu xehakatuan, dela hirigintza-antolamenduaren exekuzio-fasean (dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne).

B. Proposatutako antolamendua gauzatze aldera, komenigarritzat hartzen bada birpartzelazio-proiektu bat egitea, aldez aurretik proiektu horren xede izan behar duen exekuzio-unitatea edo eremua zehaztuko da.

Birpartzelazio-proiektuaren eta, hala badagokio, urbanizazio-obren proiektuaren onespena, Udalaren obra-lizentzia jaso aurretik lortu beharko da.

Kasu horietan, birpartzelazio-proiektuak exekuzio-unitateari egozten zaizkion laga beharrak, urbanizazio-betebeharrak eta bestelakoak zehaztu eta formalizatuko ditu.

C. Birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-obren proiektua egitea eta onestea beharrezkoa ez bada, 93. artikuluan adierazitako betebeharrak Udalaren obra-lizentzia jaso aurretik edo aldi berean bete beharko dira, edo obrak gauzatzen ari diren bitartean.

Urbanizazio-obra osagarri horiek Udalak egin baditu, jarduketaren sustatzaileak Udalari ordainduko dizkio obren kostuak.

D. Aurreko idatz-zatietan adierazitako irizpideak, arrazoi egokiak emanez gero, egokitu eta garatu egin ahal izango dira agiri honetako 5. artikuluan aipatzen diren Udal Ordenantzetan.

4. Jarduketa integratuak.

A. Jarduketa integratuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira honako hauek: Indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzeagatik, jarduketa horietan sartzen diren lurrak edo jarduketa horiei atxikitzen zaizkienak, dela Plan honetan -bertan zehazten diren Hirigintza Eremuen Arau berezietan-, dela berau garatzeko sustatzen den planeamendu xehakatuan, edota Hirigintzako Jarduketa Programan bertan.

B. Horrelako jarduketen mende dauden eremu guztiak, eta baita eremu horiei atxikitako lurrak ere, dagokion Hirigintzako Jarduketa Programan sartuko dira.

C. Programa horrek, behar bezala justifikatu eta dokumentatutako arrazoiengatik, hirigintza-planeamenduan eremu horientzat egindako mugaketa egokitzea proposatu ahal izango du. Arrazoi horiek eragindako lurren datu fisiko berriekin, titulartasun-aldaketekin eta abarrekin lotuta egon behar dute, alegia, hasieran proposatutako mugaketa modu erabakigarrian baldintzatzen duten arrazoiekin.

Nolanahi ere, doikuntza hori egiteko baimena jaso aurretik, balorazio egokia egin beharko da, eta doikuntza hirigintza-planeamenduak eta indarreko legeriak ezarritako mugaketa-irizpideekin bat datorrela justifikatu beharko da.

D. Jarduketa integratuko eremuan sartuko dira, edo eremu horri atxikiko zaizkio, zuzkidura publikoetarako eremu horri atxikitzen zaizkion lurrak, indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, eta planeamendu orokor honen zehaztapenei (Arau bereziei) jarraiki.

En caso de que estas obras de urbanización complementaria hubieran sido ejecutadas por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación resarcirá a dicha institución el costo de las mismas.

3. Actuaciones de dotación.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluida la de tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada, se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de la unidad de ejecución, o ámbito que deba ser objeto de ese proyecto.

Su aprobación, así como, en su caso, la del correspondiente proyecto de obras de urbanización, deberá ser previa a la concesión de la licencia municipal de edificación.

En esos casos, dicho proyecto de reparcelación concretará y formalizará los correspondientes deberes de cesión, urbanización, ú otros, atribuidos a la unidad de ejecución.

C. En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes expuestos en el anterior artículo 93 deberán ser cumplidos previa, o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, o en el transcurso de ejecución de la misma.

En caso de que estas obras de urbanización complementaria hubieran sido ejecutadas por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación resarcirá a dicha institución el costo de las mismas.

D. Los criterios expuestos en el conjunto de los apartados anteriores, mediando la debida justificación, podrán ser reajustados y desarrollados por las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

4. Actuaciones integradas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan, o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones, y sus terrenos adscritos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C. Dicho Programa, por razones debidamente justificadas y documentadas, podrá plantear el reajuste de la delimitación de dichos ámbitos adoptada por el planeamiento urbanístico. Esas razones estarán relacionadas con nuevos datos físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, que condicionan de una forma determinante la delimitación inicialmente propuesta.

En todo caso, la autorización de tal reajuste se entenderá supeditada a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios de delimitación, establecidos por el planeamiento urbanístico y por la legislación vigentes.

D. Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos destinados a dotaciones públicas que se vinculen al mismo, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, y las determinaciones del presente planeamiento general (Normas Particulares).

E. Aipatu irizpideen aplikaziotik ondorioztatzen diren exekuzio-eremuak jarraituak edo etenak izan ahal izango dira.

F. Oro har, jarduketa integratuko eremuetako exekuzio-unitateak Hirigintzako Jarduketa Programan mugatuko dira. Mugaketa horrek lurren identifikazioa hartuko du barne, bai lur integratuena, bai aipatu unitateei atxikita daudenena. Era berean, Programak exekuzio-unitate bakoitzeko jarduketa-sistema bat zehaztuko du.

Edozein arrazoirengatik, erabaki horiek guztiak edo batzuk hirigintza-planeamenduan hartu badira, aipatu den Programaren bidez egokitu ahal izango dira, horretarako arrazoi egokiak emanez.

5. Desjabetze-jarduketak.

Zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak desjabetu egingo dira planeamendu orokor honetan aurreikusitako kasuetan, eta baita ere, justifikatutzat eta beharrezkotzat jotzen den gainerako kasuetan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 139-187 artikuluetan xedatutakoaren arabera; bereziki, zuzkidura horietarako xedatutako lurrak ez badira sartuta edo atxikita geratu lehen aipatutako jarduketa-motetako batean ere.

98. artikulua. Lurzoru hiritargarri sektorizatuko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

1. Lurzoru hiritargarri sektorizatu gisa sailkatutako lurretan proposatzen den hirigintza-antolamendua, Plan honetako Arau berezietan eta horiek garatzeko sustatzen den planeamenduan ezarritakoaren arabera exekutatuko da.

Testuinguru horretan, eta beti antolamendu xehakatuaren berezko mailarekin, jarduketa integratuko dagokion eremuak mugatu eta identifikatuko dira.

Eremu horietako bakoitza osatuko dute bertan sartu beharreko lurrek, eta baita ere, hala badagokio, planeamendu orokor honen eta indarreko hirigintza-legeriaren aurreikuspenen arabera hari atxiki behar zaizkion eta, beren osotasunean, dagokion Hirigintzako Jarduketa Programan sartu behar diren lurrek.

2. Programa horrek, behar bezala justifikatu eta dokumentatutako arrazoiengatik, hirigintza-planeamenduan eremu horientzat egindako mugaketa egokitzea proposatu ahal izango du. Arrazoi horiek eragindako lurren datu fisiko berriekin, titulartasun-aldaketekin eta abarrekin lotuta egon behar dute, alegia, hasieran proposatutako mugaketa modu erabakigarrian baldintzatzen duten arrazoiekin.

Nolanahi ere, doikuntza egiteko baimena jaso aurretik, balorazio egokia egin beharko da, eta doikuntza hori hirigintza-planeamenduak eta indarreko legeriak ezarritako mugaketa-irizpideekin bat datorrela justifikatu beharko da.

3. Oro har, jarduketa integratuko eremuetako exekuzio-unitateak Hirigintzako Jarduketa Programan mugatuko dira. Mugaketa horrek lurren identifikazioa hartuko du barne, bai lur integratuena, bai aipatu unitateei atxikita daudenena. Era berean, Programak exekuzio-unitate bakoitzeko jarduketa-sistema zehaztuko du.

Edozein arrazoirengatik, erabaki horiek guztiak edo batzuk hirigintza-planeamenduan hartu badira, aipatu den Programaren bidez egokitu ahal izango dira, horretarako arrazoi egokiak emanez.

4. Aurreko idatz-zatian adierazitakoari kalterik egin gabe, zuzkidura publiko orokorretarako eta lokaletarako xedatutako lurrak lortze aldera, aipatu hirigintza-legerian ezarritakoa bete beharko da, eta desjabetzera joko da beharrezkotzat hartzen den guztietan, lur horiek jarduketa integratuko eremuetan sartuta-atxikita egon ala ez.

E. Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser, bien continuos, bien discontinuos.

F. Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el Programa de Actuación Urbanizadora. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos, tanto integrados, como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa, previa la debida justificación.

5. Actuaciones expropiatorias.

Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en los casos en los que queda previsto por este planeamiento general y en aquellos otros que se estime justificado, y necesario, según lo determinado en los artículos 139 187 de la Ley del Suelo Y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en particular cuando los terrenos destinados a dichas dotaciones no hayan quedado integrados, o adscritos a ninguno de los anteriores tipos de actuación anteriormente mencionados.

Artículo 98. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1. La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, y según las previsiones del presente planeamiento general y de la legislación urbanística vigente, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Dicho Programa, por razones debidamente justificadas y documentadas, podrá plantear el reajuste de la delimitación de dichos ámbitos adoptada por el planeamiento urbanístico. Esas razones estarán relacionadas con nuevos datos físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, que condicionan de una forma determinante la delimitación inicialmente propuesta.

En todo caso, la autorización de tal reajuste se entenderá supeditada a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios de delimitación establecidos por el planeamiento urbanístico y por la legislación vigentes.

3. Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el Programa de Actuación Urbanizadora. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa, previa la debida justificación.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, con independencia de que estén incluidos-adscritos, o no, en ámbitos de actuación integrada.

99. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarriko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

1. Zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak lortzea eta dagozkien obrak exekutatzea.

A. Oro har, eta hala badagokio eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, beste tratamendu mota bat izan dezaketen salbuespenei kalterik egin gabe, lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatuta dauden eta bai planeamendu orokor honetan, bai berau garatzeko formulatzen diren planeamendu eta proiektuetan zuzkidura nahiz azpiegitura publikoetarako xedatuta dauden lurrak, Administrazioak eskuratuko ditu desjabetze bidez.

B. Oro har eta dagokien salbuespenei kalterik egin gabe, aipatu zuzkidura eta azpiegitura publikoak gai horri buruz eskumenak dituen Administrazioak exekutatu eta ordainduko ditu.

C. Aurreko epigrafeetan ezarritakoari kalterik egin gabe, aipatu lurrak lortzeko, dagozkien obrak egiteko eta horien kostu ekonomikoa ordaintzeko betebeharrak hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian aurreikusten diren hirigintza-garapenetan jasanarazi ahal izango dira, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 147.h artikuluan xedatutakoaren arabera, eta kasu bakoitzean bidezkoak diren ehunekoetan, baldin eta beharrezkoa bada garapen horiek dagozkien hiri-zerbitzuez hornitzeko.

2. Lurzoru ez-hiritargarrian lurrak zatitzea.

A. Oro har, lurzoru ez-hiritargarrian kokatzen diren finken lurrak zatitu edo banandu aurretik, dagokion udal-lizentzia eskuratu beharko da. Horretarako, indarrean dagoen arloko legerian (Euskal Autonomia Erkidegoan promulgatutako 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuan, labore-unitate minimoa arautzekoan, eta dekretu hori aldatu, osatu edo ordezten duten xedapenetan) zein Plan honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatzen den planeamendu berezian ezarritako zatiketa-irizpideak eta gainerako baldintzak bete beharko dira.

B. Hurrengo idatz-zatietan aipatzen diren baldintzak betetzearen kalterik gabe, eta idatz-zati horietan azaldutako salbuespenekin, planeamendu orokor hau onartu ondoren lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatutako eremuetan egin nahi diren lurren zatiketek honako irizpide hauek bete beharko dituzte:

* 30.000 m²-tik beherako azalera duten finkak: Ezin izango dira zatitu.

* 30.000 m² eta 60.000 m² bitarteko azalera duten finkak: Lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan bitik gorakoa.

* 60.000 m² eta 120.000 m² bitarteko azalera duten finkak: Lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan hirutik gorakoa.

* 120.000 m² eta 200.000 m² bitarteko azalera duten finkak: Lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan lautik gorakoa.

200.000 m²-tik gorako azalera duten finkak: Lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan bostetik gorakoa.

Oro har, eta hurrengo idatz-zatian azaldutakoaren kalterik gabe, dagokien banantzearen ondorioz sortuko diren finken gutxieneko azalera ez da izango indarreko legeriak ezarritako labore-unitate minimoarena baino txikiagoa (10.000 m², 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuaren arabera).

Artículo 99. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo no urbanizable.

1. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso, y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones e infraestructuras públicas, tanto en este planeamiento general, como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, serán obtenidos por la Administración mediante expropiación.

B. También con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes excepciones, las citadas dotaciones e infraestructuras públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.

C. Sin perjuicio de lo establecido en los anteriores epígrafes, las obligaciones de obtención de los citados terrenos, de ejecución de las correspondientes obras, y de abono de su coste económico, podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano y urbanizable, según lo previsto por el artículo 147.h de la Ley del Suelo y Urbanismo, y en los porcentajes procedentes en cada caso, siempre que resulte necesarias para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos.

2. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

A. Con carácter general, las parcelaciones, o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Ésta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas, tanto en la legislación sectorial vigente en la materia (Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997, promulgado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante el que se regula la unidad mínima de cultivo y disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan), como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

B. Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones a las que se hace referencia en los siguientes apartados, y con las salvedades expuestas en los mismos, la división de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este planeamiento general, deberán adecuarse a los siguientes criterios:

* Fincas con superficie inferior a 30.000 m²: No podrán ser divididas.

* Fincas con superficie superior a 30.000 m², e inferior a 60.000 m²: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.

* Fincas con superficie superior a 60.000 m², e inferior a 120.000 m²: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.

* Fincas con superficie superior a 120.000 m², e inferior a 200.000 m²: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cuatro.

* Fincas con superficie superior a 200.000 m²: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cinco.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, la superficie mínima de las fincas resultantes de la segregación correspondiente, no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación vigente (10.000 m², según queda dispuesto en el citado Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997).

C. Salbuespen gisa, finkak aurreko idatz-zatian azaldutakoez bestelako irizpideen arabera zatitzea baimenduko da, baldin eta honako egoeretako batean edo gehiagotan kokatzen badira:

a) Gai horri buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, labore-unitate minimoarena baino azalera txikiagoa duten lurrak zatitzea justifika dezaketen jarduketak direnean (salbuespen horiek nekazaritza-ustiapenak modernizatzeko 1995eko uztailaren 4ko Legearen 25. artikuluan daude jasota).

b) Planeamendu orokor honetan hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarri gisa sailkatuta dauden finka baten lurrak –horien azalera edozein izanda ere- banantzeko xedatutako hirigintzako jarduketak direnean (hiri-garapenak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak, etab.).

c) Gai horri buruz indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnak barne– eta indarreko hirigintza-planeamenduan bertan jasotako aurreikuspenekin bat datozen jarduketak direnean (komunikazio-azpiegiturak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; lurzoru-ondare publikoari gehitzeko lur-erreserbak; nekazaritzarekin lotutako proposamenen exekuzioa; ingurumenarekin lotutako proposamenen exekuzioa; arriskuak –uholdeak, luiziak– saihesteko eta ezabatzeko neurrien exekuzioa; etab.), finkako lurren hirigintza-sailkapenaren aldaketekin lotuta egon ala ez.

d) Indarreko lege-xedapenetan zein hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpide espezifikoak betetzen dituzten bananketak direnean, agiri honetako 76. eta 77. artikuluetan aurreikusitako erabilera, eraikin edo instalazioei atxikitako partzelei buruzkoak (lurzoru ez-hiritargarrian baimen daitezkeen titulartasun publiko nahiz pribatuko herri-lanei eta zerbitzu-azpiegiturak).

D. Zonetan eta lurretan baimentzen diren eraikinak eta erabilerak ezartzeko, kasu bakoitzean exijitzen den gutxieneko partzela emateko baldintza bete beharko da. Partzela hori, ondorio guztietarako –funtzionalak, erregistrokoak, etab.-, aipatu diren eraikin eta erabilerei atxikiko zaie.

E. Horien xedea edozein izanda ere, Plan hau onartu ondoren egin nahi diren bananketek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Lurzoru ez-hiritargarrian baimenduta dauden berezko erabilerei atxikitako partzelak, espazioari dagokionez jarraituak ez diren lurrez osa daitezke, baldin eta dagokion zonari aplikagarri zaion hirigintza-erregimenak hori aurreikusten badu; aipatu erregimena planeamendu orokor honetan, berau garatzeko formulatzen den planeamenduan edo berariazko baimena jasotzen duen unean ezarriko da.

b) Aipatu erabilera, eraikin eta instalazioei atxikita dauden lurrak banantzeko baimena, indarreko hirigintza-planeamenduaren arabera eta hala badagokio, lur horiei exiji dakiekeen jarraitutasun espazialaren baldintza betetzen dela egiaztatzen denean baino ezingo da eman.

c) Ezin izango da baimendutako erabilerei edo eraikinei atxikitako finkarik banandu, baldin eta sortzen den finkaren azalera ez bada iristen planeamendu orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako planeamenduan horiek ezartzeko eskatzen den gutxieneko azalerara.

C. Excepcionalmente, se autorizará la división de fincas que incumplan los criterios expuestos en el apartado anterior, siempre que se encuadre, al menos, en uno de los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo (excepciones contempladas en el artículo 25 de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias).

b) Cuando se trate de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras y servicios urbanos; etc.) dirigidas a la segregación de la parte de los terrenos de una finca, clasificados como suelo urbano, o urbanizable por este planeamiento general, cualquiera que sea su superficie.

c) Cuando se trate de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de propuestas de carácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos –inundaciones, desprendimientos–, etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas, o no, a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca.

d) Cuando se trate de segregaciones que cumplimenten los criterios específicos, establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico, relativas a parcelas vinculadas a usos, edificaciones, o instalaciones previstas en los artículos 76 y 77 de este mismo documento (obras públicas, e infraestructuras de servicios de titularidad tanto pública, como privada, autorizables en el suelo no urbanizable).

D. La implantación de las edificaciones y usos autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos –funcionales, registrales, etc. vinculada a las citadas edificaciones y usos.

E. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

a) Las parcelas vinculadas a los usos propios, y autorizados en el suelo no urbanizable, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos, siempre que así quede contemplado en el régimen urbanístico aplicable a la correspondiente zona, establecido, bien por este planeamiento general, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien en el momento de su específica autorización.

b) La segregación de terrenos vinculados a los citados usos, edificaciones e instalaciones, sólo será autorizable cuando se acredite que no es contraria al requisito de continuidad espacial de los citados terrenos que, en su caso, les puedan ser exigibles en virtud del planeamiento urbanístico vigente.

c) No se autorizarán segregaciones de fincas, vinculadas a usos, o edificaciones autorizados, que impliquen la reducción de su superficie por debajo del límite de superficie mínima exigible a los efectos de su implantación, establecidos tanto en este planeamiento general como en el promovido en su desarrollo.

d) Erabilerei edo eraikinei atxikitako finkak murriztea dakarren bananketarik ere ezingo da egin, baldin eta bere garaian, planeamendu orokor honetan ezarritako gutxienekoak baino lur-azalera handiagoak ematearen baldintzapean eman bazen erabilera edo eraikin horien baimena.

e) Ezingo da finkarik banandu edo elkartu, baldin eta horren ondorioz «saroi»en (perimetro-zirkuluak) eta «zilegi»en (gailurretik haranera bitartean aurrez ezarritako zabalera ertaineko zerrendak) berezko partzela-egitura aldatzen bada. Izan ere, elementu horiek «interes etnologikoko partzela-egitura» gisa daude katalogatuta, eta planeamendu orokor honetan ezarritako babes-erregimenaren pean daude.

f) Jatorrizko finka bi lur-zati edo gehiagotan banandu ondoren (30.000 m^2-tik gora baldin baditu), artikulu honetako 2.B idatz-zatian ezarritakoaren arabera, banantze horretatik sortzen diren finkak zatiezintzat joko dira eta ezingo dira berriro banandu, nahiz eta bakoitzaren azalerak 2.B idatz-zatian adierazitako gutxienekoak gainditu.

F. Planeamendu orokor hau onartu aurretik baimendutako finkak finkatzen dira, eta baita horiek atxikita dauzkaten erabilera eta eraikinak ere, Planeamendu honetan orain ezarri diren baldintzak betetzen ez dituztenak, atxikitako partzelaren gutxieneko azalerari buruz, edo eraikitako hirigintza-eraikigarritasuna justifikatzeko beharrezkoa den emandako partzelari buruz. Nolanahi ere, finka horiek zatiezintzat joko dira eta ezingo dira banandu.

G. Plan hau onartu eta indarrean sartu ondoren, lurzoru ez-hiritargarrian egindako bananketen ondorio diren eta artikulu honetan xedatutakoa urratzen duten partzelak, ezingo dira kontuan hartu eraikin eta erabilera berri baimenduen ezarpenari atxikitako lurren ekarpena justifikatzeko, honako salbuespenarekin: Hala badagokio, legezkotu egin daitezke aurrez Udalaren partzelazio-lizentzia jasota, Planeamendu orokor honen zehaztapenen arabera.

VI.3 KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

100. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da, eremu jakin batean aurreikusten den eta bertan antolatutako irabazizko erabileretara zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztapen-koefizientearekin biderkatzearen emaitza.

2. Batez besteko eraikigarritasuna, dela antolamendu xehakatuko eremu batena (area edo sektorea), dela jarduketa integratuko eremu batena, dela exekuzio-unitate batena, honako hau izango da: Eremu horretan aurreikusten den guztizko eraikigarritasun haztatua, exekuzioaren ondorioetarako eremuan sartutako eta berari atxikitako lurren guztizko azalera konputagarriarekin zatitzearen emaitza.

Azalera konputagarriak zehazteko orduan, indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko «35.5» eta «146» artikuluak).

3. Erabileren haztapen-koefizienteak zehazteari eta aplikatzeari dagokionez, alde batetik, indarreko hirigintza-legerian eta, bestetik, arau orokorren agiri honen 103. artikuluan ezarritakoa beteko da.

d) No se podrán llevar a cabo tampoco, segregaciones que impliquen la reducción de las fincas vinculadas a usos, o edificaciones, cuando la autorización de éstos hubiese quedado condicionada, en su momento, a la aportación de terrenos de superficie superior a las mínimas establecidas con carácter general por este planeamiento general.

e) No se autorizarán las segregaciones, o agregaciones de fincas de las que se derive la alteración de la conformación parcelaria característica de los «seles» (círculo perimetral) y «zilegis» (de cresta a valle en fajas de anchura constante y media predeterminada), catalogados como «configuraciones parcelarias de interés etnológico» y sometidos al régimen de protección establecido por este planeamiento general.

f) Una vez efectuada una segregación de una finca matriz con superficie superior a 30.000 m^2, en dos, o más parcelas, según lo previsto en el apartado 2.B del presente artículo, las fincas resultantes de tal segregación serán consideradas indivisibles, y no se autorizará sobre ellas nuevas segregaciones, aunque su superficie individual supere los mínimos establecidos por el citado apartado 2.B.

F. Se consolidan, las fincas, así como los usos y edificaciones, a las que están adscritas, autorizadas con anterioridad a la aprobación de este Planeamiento General, que incumplan las condiciones establecidas ahora por éste, relativas a la superficie mínima de parcela vinculada, o a la de parcela aportada necesaria para justificar la edificabilidad urbanística construida. En todo caso, dichas fincas se considerarán indivisibles y no podrán ser objeto de segregaciones.

G. Las parcelas resultantes de segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, y que contravengan lo dispuesto en este artículo, no podrán ser tenidas en cuenta para justificar la aportación de los terrenos vinculados a la implantación de nuevas construcciones y usos autorizados, salvo que, en su caso, puedan sean legalizadas mediante la previa obtención de la correspondiente licencia municipal de parcelación, acorde con las determinaciones de este Planeamiento General.

CAPITULO VI.3. REGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 100. Criterios generales.

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito, y destinada a los diversos usos lucrativos ordenados en el mismo, por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

2. La edificabilidad media bien de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector), bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será la resultante de la división de la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en el ámbito, entre la superficie total computable de los terrenos incluidos y adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución.

A los efectos de determinar las superficies computables, se tomarán en consideración los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (artículos «35.5» y «146» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

3. En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente, y en el siguiente artículo 103 de este documento de Normas Generales.

4. Aipatu eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna, hirigintza antolatzeko eremu bati edo hirigintza exekutatzeko eremu bati buruzkoak izan daitezke, alegia, exekuzio integratuko eremu bati edo exekuzio-unitate bati buruzkoak.

5. Eraikigarritasun horiek (haztatuak eta batez bestekoak) erreferentzia gisa hirigintza antolatzeko eremu bat baldin badute, eremu hori bi exekuzio-unitate edo gehiagotan zatitzea proposatzen duen hirigintza-planeamenduko agirian zehaztu beharko dira biak (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 144.2 artikulua).

6. Erreferentzia gisa hirigintza exekutatzeko eremu bat baldin badute, hala badagokio eta indarreko legeriaren arabera egokitzat jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hirigintza-antolamendua exekutatzeko prozesuaren testuinguruan zehaztuko dira, honako irizpide hauen arabera:

— Hirigintzako Jarduketa Programan edo berdinbanaketa-proiektuan, jarduketa integratuen mende dauden eremuen kasuan.

— Hala badagokio eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura-jarduketetan sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuan, baldin eta berau formulatzea beharrezkotzat jotzen bada.

— Eraikuntza-proiektuaren zati edo osagarri gisa, zuzkidura-jarduketen kasuan, baldin eta jarduketa horiek aipatu berdinbanaketa-proiektua formulatu beharrik ez badute.

— Jarduketa isolatuen kasuan, baldin eta parametro horiek zehaztea beharrezkotzat jotzen bada eraikuntza-proiektuaren zati edo osagarri gisa, edo, hala badagokio, birpartzelazio-proiektuan, baldin eta berau formulatzea beharrezkotzat jotzen bada.

7. Parametrook hirigintza-planeamenduan zehaztuz gero, aurreikuspen horiek egokitu ahal izango dira, dela Hirigintzako Jarduketa Programan, dela Birpartzelazio Proiektuan, horien berezko norainokoarekin eta esku hartzeko tartearekin.

101. artikulua. Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1. Oro har, hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-eraldaketako jarduketei lotuta egon ala ez.

2. Hirigintza-eraldaketako jarduketei urbanizazio-jarduketa delakoen modalitate zehatzean loturik dauden hirigintza-garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jabeek jarduketa horien sustapenean esku hartu beharko dute aipatu legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua).

102. artikulua. Hiri-lurzoru sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1. Oro har, hiri-lurzoru sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-eraldaketako jarduketei lotuta egon ala ez.

4. Las citadas edificabilidades ponderada y media podrán estar referidas, bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución, es decir, a un ámbito de actuación integrada, o a una unidad de ejecución urbanística.

5. Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidades (ponderada y media) deberán quedar definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la división del citado ámbito en dos, o más unidades de ejecución (artículo 144.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

6. Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, sin descartar otras opciones que, en su caso, y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

— En el Programa de Actuación Urbanística, o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.

— En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso, y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación se estime necesaria.

— Como parte, o complemento del proyecto de edificación, en el supuesto de las actuaciones de dotación que no requieran la formulación del referido proyecto de equidistribución.

— Tratándose de actuaciones aisladas, y siempre que se estime necesaria la definición de tales parámetros como parte, o complemento del proyecto de edificación, o en su caso, en el proyecto de reparcelación cuando su formulación se estime necesaria.

7. En el supuesto de que la determinación de las edificabilidades ponderada y media se efectúe en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas, bien por el Programa de Actuación Urbanizadora, bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

Artículo 101. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

1. Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2. Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionada a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación (artículo 14 de la Ley de Suelo de 29 de mayo de 2007).

Artículo 102. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado.

1. Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2. Hirigintza-eraldaketako jarduketei urbanizazio-jarduketa delakoen modalitate zehatzean loturik dauden hirigintza-garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jabeek jarduketa horien sustapenean esku hartu beharko dute aipatu legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua).

103. artikulua. Erabileren haztapen-koefizienteak.

1. Planeamendu orokor honetan proposatutako hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko orduan, besteak beste, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

A. Oro har, Hirigintza Eremu berean sartutako Azpi-eremuen multzoak lurralde-erreferentzia bakar bat osatzen du koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako.

Koefiziente horiek Azpi-eremu horietan orokorrean aplikatzekoak izango dira, lurren hirigintza-sailkapena, nahiz horietan antolamendu xehakatua zehaztu edo exekutatzeko sustatzen diren agiriak, edonolakoak izanda ere.

Hurrengo «B» epigrafean adierazitakoari kalterik egin gabe, koefizienteok modu global eta bateratuan aldatu edo eguneratuko dira Hernaniko multzo hiritarrean.

B. Aurreko epigrafean azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapen-koefizienteak, ondorio guztietarako, erreferentziako parametro orokortzat hartuko dira, eta dagokion Hirigintza Eremuaren planeamenduak antolatzen duen erabilera bakoitzaren batez besteko balio ekonomikoa adieraziko dute.

Koefiziente horiek dagokion Hirigintza Eremuaren zati jakin baten errealitate ekonomikora eta hirigintzaren arlokora egokitzen ez direla irizten bazaio eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta eguneratuko dira. Eragindako azpieremu, area edo sektoreen antolamendu xehakatua zehazterakoan (hala Planeamendu orokor honen beraren Arau berezietan, nola horretarako sustatu beharreko garapen-planeamenduan), nahiz hura gauzatzeko sustatu beharreko agiriak prestatzerakoan (berdinbanatzeko espedienteak; eraikitzeko lizentzia ematearen osagarri moduan, bereziki zuzkidura-jarduketei lotutako garapenen kasuan; etab.) ekingo zaio zeregin horri.

C. Aurreko epigrafeetan azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapen-koefizienteak honako kasu hauetan izango dira aplikagarri:

— Zuzkidura-jarduketa delakoei lotutako hirigintza-garapenetan.

— Hirigintza-eraldaketako jarduketei urbanizazio-jarduketa delakoen modalitate zehatzean loturik dauden hirigintza-garapenetan, baldin eta lurren jabeek jarduketa horien sustapenean parte hartzen badute, aipatu legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua).

— Jarduketa integratuei loturik dauden eta aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen dituzten garapenetan.

2. Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionada a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación (artículo 14 de la Ley de Suelo de 29 de mayo de 2007).

Artículo 103. Coeficientes de ponderación de usos.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este Planeamiento General responderá a, entre otros, los criterios siguientes:

A. Con carácter general, el conjunto de los Subámbitos integrados en un mismo Ambito Urbanístico constituye una única referencia territorial a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en los citados Subámbitos, con independencia, tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos, a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada, o de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente epígrafe «B», su modificación o actualización genérica deberá ser efectuada de forma global y unitaria en el conjunto urbano de Hernani.

B. Los coeficientes de ponderación definidos, de conformidad con los criterios expuestos en el anterior epígrafe, serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia del valor económico unitario medio atribuido a cada uno de los diferentes usos ordenados por el planeamiento en el Ambito Urbanístico correspondiente.

Siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecúan a la realidad económico-urbanística de una determinada parte del correspondiente Ambito Urbanístico, se deberá proceder a su adecuación y actualización. Dicha tarea será acometida en el marco, bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los subámbitos, áreas, o sectores afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Planeamiento General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

C. Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los epígrafes anteriores serán de aplicación en los siguientes supuestos:

— Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.

— Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación. (artículo 14 de la Ley de Suelo de 29 de mayo de 2007).

— Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

D. Koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera-tipologia hartuko da erreferentzia gisa, balioak alderatu ahal izateko. Erreferentzia horri 1 koefizientea esleitzen zaio, aipatu erabilera aurreko A epigrafean adierazitako lurralde-esparruan antolatzen den ala ez kontuan hartu gabe.

2. Planeamendu orokor honetan Hirigintza Eremu bakoitzarentzat ezarri diren haztapen-koefizienteak D Agirian jasota daudenak dira («Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa. Jarduketa-programa»).

Oro har, erabilerak haztatzeko aipatu diren koefizienteek indarreko hirigintza-legerian horientzat ezarrita dagoen maila arauemailea izango dute.

VI.4 KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

104. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena.

1. Hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspenak garatzeko egin beharreko urbanizazio-obrak honako proiektu hauetakoren batean zehazten direnak izango dira, beren izaera eta norainokoaren arabera:

A. 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.

B. Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 195.1 artikuluan arautuak.

C. Herri-lanen proiektuak, edo zuzkidura orokorrak eta tokikoak gauzatzekoak, aipatu Legearen 195.2 artikuluan arautuak.

2. Plan honetan, berau garatzeko sustatutako planeamenduan nahiz indarreko legerian ezarritako edozein mekanismoren bitartez mugatzen diren jarduketa integratuko eremuetan, edo exekuzio-unitateetan, egin beharreko urbanizazio-obrak aurreko «1.A» epigrafean aipatzen diren proiektuen xede izango dira.

Osagarri moduan, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, eremu horietan sartuta edo horiei atxikita dauden lurretan eragina duten obra eta zuzkidurak aurreko «1.C» epigrafean aipatutako proiektuen xede izan ahal izango dira.

3. Zehazteke eta exekutatzeke dauden eta zuzkidura-jarduketako eremuei dagozkien urbanizazio-obrak, horien norainokoaren arabera, aurreko «1.A» epigrafean edo, bestela, «1.B» epigrafean aipatzen diren proiektuen xede izango dira.

Eraikuntza-proiektuarentzako udal-lizentzia eman aurretik edo horrekin batera onartu beharko dira proiektu horiek.

4. Zehazteke eta exekutatzeke dauden eta jarduketa isolatuen eremuei dagozkien urbanizazio-obrak, aurreko «1.B» epigrafean adierazitako proiektuen xede izango dira.

Eraikuntza-proiektuarentzako udal-lizentzia eman aurretik edo horrekin batera onartu beharko dira proiektu horiek.

5. Sistema orokorren eta tokikoen sarean sartzen diren herri-lanak eta zuzkidura publikoak aurreko «1» idatz-zatian aipatzen diren proiektuetako edozeinen xede izan ahal izango dira.

«1.C» idatz-zatian aipatutako proiektuak formulatu ahal izango dira, obra edo zuzkidura horiek jarduketa integratuko eremuetan edo exekuzio-unitateetan sartzen badira ere, baldin eta beren ezaugarriek eta izaerak bereiz tratatzea justifikatzen badute, alegia, eremu horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio-obretatik bananduta.

D. A los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia de comparación de valores, el correspondiente a la tipología de uso de vivienda de protección oficial de régimen general, a la que se le asigna el coeficiente 1, con independencia de que tal uso se ordene, o no, en el correspondiente marco territorial, determinado en el anterior epígrafe A.

2. Los coeficientes de ponderación adoptados para cada Ambito Urbanístico por este Planeamiento General son los que quedan definidos en el Documento D «Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de actuación».

Con carácter general los citados coeficientes de ponderación de usos tendrán el rango normativo establecido para los mismos en la legislación urbanística vigente.

CAPITULO VI.4. REGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 104. Régimen de formulación de los proyectos de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización a ejecutar en desarrollo de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, quedarán definidas, en función de su naturaleza y alcance, por alguno de los tipos de proyectos siguientes:

A. Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B. Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo.

C. Proyectos de obra pública, o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

2. Las obras de urbanización a ejecutar en los ámbitos de actuación integrada, o en las unidades de ejecución delimitadas por este Plan, por el planeamiento promovido en su desarrollo, o mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto de los proyectos mencionados en el anterior epígrafe «1.A».

Complementariamente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, las obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados, o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de los proyectos mencionados en el anterior epígrafe «1.C».

3. Las obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución correspondientes a los ámbitos de actuaciones de dotación, en función del alcance de las mismas, serán objeto de los proyectos mencionados en el anterior epígrafe «1.A», o alternativamente, en el «1.B».

Su presentación a trámite municipal de autorización, deberá ser previa, o simultánea a la del proyecto de edificación.

4. Las obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución, correspondientes a los ámbitos de actuaciones aisladas, serán objeto de los proyectos mencionados en el anterior epígrafe «1.B».

Su presentación a trámite municipal de autorización, deberá ser previa, o simultánea a la del proyecto de edificación.

5. Las obras públicas y las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser objeto de cualquiera de los proyectos mencionados en el apartado «1» de este artículo.

Los proyectos mencionados en el apartado «1.C» podrán ser formulados incluso en el supuesto de que las citadas obras, o dotaciones se incluyan en ámbitos de actuación integrada, o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

105. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak hirigintza-antolamendura egokitzea.

1. Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuak hirigintza-planeamenduan ezarritako antolamendu xehakatuari lotuko zaizkio. Hala ere, eta hurrengo 2. idatzzatian adierazitako salbuespenekin, espazio libre eta komunikazio-sare nahiz zerbitzu-azpiegituretako zuzkidura-elementuak antolatzeko konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahal izango dituzte, eta baita zonakatze xehakatua ere.

Ildo horretatik, berariaz ulertuko da planeamenduan zehaztutako zerbitzu-azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria duela. Beraz, horiek dagozkien urbanizazio-obren proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko, hala badagokio.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian, aurreko idatzzatian aurreikusitako egokitzapenek ez dituzte honakoak barne hartuko:

— Partzela eraikigarrien zonakatze xehakatua.

— Indarreko legerian gai horri buruz araututako estandarra betetzearen ondorioetarako konputagarriak diren espazio libreen zonakatze xehakatua. Kasu horretan, urbanizazio-proiektuek mugaketa egokitu ahal izango dute, baldin eta horrek azaleraren murrizketarik ekartzen ez badu, eta ezta bere baldintza kualitatibo eta funtzionalen galerarik ere.

— Planeamenduan aurreikusten ez diren bide-elementuak irekitzea.

— Planeamenduan aurreikusten diren bide-elementuak ezabatzea, planeamenduak hori ahalbidetu ezean.

3. Bide-komunikazioen sistema orokorrari dagokionez, urbanizazio-obren proiektuek, eremua hiritartzeko tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagokion bide-zerrendaren barruan mugikortasun-moduei zuzenduta dauden berariazko elementuak identifikatu ahal izango dituzte, eta baita elementu bakoitzaren tratamendu berezia ere. Horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza-antolamenduan, bere eginkizuna aipatu bide-zerrenda identifikatzea eta mugatzea baita oro har.

106. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuen edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

Urbanizazio-obren proiektuak, indarrean dauden lege-xedapenetan –irisgarritasuna arautzen dutenak barne– ezarritako edukira eta baldintza teknikoetara egokituko dira, eta baita ere, arau orokor hauen 5. artikuluan ezarritakoaren arabera udalerrian sustatu beharreko urbanizazioari buruzko Udal Ordenantzetan zehazten direnetara.

Behar adina zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean definitu ahal izango dituzte aplikagarri diren baldintzak, Udalak zuzenean sustatutako obretan erabili ohi diren kalitate-estandarren eta aurkezpen-arauen arabera.

Horretarako, proiektua egiteko lanei ekin aurretik, jarraitu beharreko ildoak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak.

Berezko beste zehaztapen batzuen artean, urbanizazio-proiektuek honako alderdi hauek aztertu, edo hala badagokio, garatuko dituzte: Hirigintzako Jarduketa Programan jasotako aurreikuspenak, obrak exekuzio-faseetan banatzea, eta fase horiek koordinatzea antolatu diren orubeetako eraikuntzarekin eta dagokien exekuzio-epeekin.

Artículo 105. Adaptación de los proyectos de obras de urbanización a la ordenación urbanística.

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior se atendrán a la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento urbanístico. No obstante, y con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2,.podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, redes de comunicación y de infraestructuras de servicios, y la zonificación pormenorizada.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá, en todo caso, a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

— La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.

— La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas y funcionales.

— La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.

— La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que éste mismo lo posibilite.

3. En lo referente al sistema general de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización, además de determinar el tratamiento de la urbanización general del ámbito, podrán identificar los elementos específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad, así como el tratamiento singular de cada uno de ellos, sin que eso se considere alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación y delimitación de la citada banda viaria.

Artículo 106. Contenido y condiciones técnicas mínimas de los proyectos de obras de urbanización.

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas, tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a las que se determinen en las Ordenanzas municipales de urbanización a promover en el municipio, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de estas normas generales.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad y con las normas de presentación utilizadas de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Entre otras determinaciones propias, los proyectos de urbanización estudiarán, o en su caso desarrollarán las previsiones formuladas por el Programa de Actuación Urbanizadora, la división en fases de ejecución de las obras, la coordinación de las mismas con la edificación de los solares ordenados y los plazos de ejecución correspondientes.

107. artikulua. Urbanizazio-obrak exekutatzea.

1. Aurreko 103. artikuluaren «1.A» eta «1.C» epigrafeetan aipatzen diren eta behin betiko onartuta dauden proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, ez da aldez aurretik udal-lizentzia eskatu eta lortu beharko.

Nolanahi ere, obra horien sustatzaileak edo esleipendunak obren hasiera eta amaieraren berri eman beharko dio Udalari, eta baita etapen berri ere, halakorik baldin badago.

Horri dagokionez, Udalak obren exekuzioa ikuskatzeko egiten dituen kontroletan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintza dokumentalak eta prozedurazkoak bete beharko dira.

2. «1.B» idatz-zatian aipatutako proiektuetan aurreikusten diren obrak exekutatzeko, dagokion udal-lizentzia beharko da. Lizentzia hori Udalaren eraikitze-lizentzia jaso aurretik eman beharko da, edo horrekin batera.

VI.5 KAPITULUA. ERAIKINEN EXEKUZIO-ERREGIMENA

108. artikulua. Hiri-lurzoruan eraikinak exekutatzea.

1. Eraikinaren parametro geometrikoak zehaztu beharra.

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako Hirigintza Eremuetan edo horien zati batzuetan sartzen diren lurretan ezin izango da obra berriko lizentziarik eman, baldin eta eremu horietan, antolamendu-proposamenak gauzatu aurretik, planeamendu xehakatua edo xehetasun-azternala formulatu behar bada.

Dagokion Arau berezian irizpide murriztaileagoak ezarri ezean, garapen-planeamendua formulatzea aurreikusten den eremuetan lehendik dauden eraikinek, dagozkien udal-lizentziak lortu beharko dituzte obrak egiteko, eta eraikin horiek behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan erabili eta mantentzeko beharrezkoak diren jarduketak ezartzeko.

Nolanahi ere, baimenduak izateko, obra edo jarduketa horiek eremu horretan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorri beharko dute, eta betiere, indarreko legerian behinbehineko erabilerak baimentzeko ezartzen diren baldintzak bete beharko dira. Gai honi dagokionez, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 36. eta 37. artikuluetan xedatutakoa bete beharko da.

Testuinguru horretan, eta hala badagokio, bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena lehendik erabilera horietarako xedatuta zeuden eraikinetara mugatuko da.

B. Aurreko epigrafean azaldutako egoeran ez dauden eta dagokien antolamendu xehakatua duten lurrek, hirigintza-planeamenduan zehaztuta izan beharko dituzte fatxada guztien lerrokadurak, garaierak, solairu-kopurua eta eraikinaren sakonera, eta baita eraikina lur hiritartuan bermatzeko sestren kotak ere, dagozkien urbanizazio-obrak egin ondoren (egiten badira) orubetzat hartu ahal izateko.

Udalak obra-lizentzia emateari uko egingo dio parametro horiek oso-osorik zehaztuta ez badaude, eta antzemandako arau-hutsuneak zuzentzeko egokitzat jotzen den xehetasun-azterlana edo hirigintza-agiria aldez aurretik izapidetzeko eskatuko du.

Artículo 107. Ejecución de las obras de urbanización.

1. La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en los epígrafes «1.A» y «1.C» del anterior artículo 104, una vez estén definitivamente aprobados, no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

En todo caso, el promotor, o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

A ese respecto, en los controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

2. La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en el apartado «1.B» requerirá de la concesión de la licencia municipal correspondiente, que deberá ser otorgada previa, o simultáneamente a la licencia municipal de edificación.

CAPITULO VI.5. REGIMEN DE EJECUCION DE LA EDIFICACION

Artículo 108. Ejecución de la edificación en suelo urbano.

1. Exigencia de la definición de los parámetros geométricos de la edificación.

A. En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos, o en partes de los mismos, clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación, bien de planeamiento pormenorizado, bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas de ordenación.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras, e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras, o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y siempre dentro de los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales. A ese respecto, se atenderá a lo dispuesto en, entre otros, los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

B. Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el epígrafe anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada, deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos parámetros no estén definidos íntegramente, y exigirá la tramitación previa, bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos normativos existentes.

2. Hiritartzeko eta onurak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea.

A. Ezin izango da lizentziarik eman jarduketa integratuen xede diren eremuetan edo exekuzio-unitateetan sartuta dauden partzeletan eraikin berriak egiteko, partzela horiek orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez diren artean. Horretarako, honako eskakizunak bete beharko dira:

a) Indarreko hirigintza-planeamenduan, aurreko «1.B» epigrafean adierazitako parametroak zehaztea.

b) Dagokion Hirigintzako Jarduketa Programa behin betiko onartzea.

c) Partzela sartuta dagoen exekuzio-unitateko onura eta kargen berdinbanaketa-proiektua behin betiko onartzea.

d) Kasu bakoitzean urbanizazio-obrak zehazteko eta exekutatzeko behar den proiektua behin betiko onartzea.

d) Aldez aurretik urbanizazio-obrak egitea. Nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan izanik, bidezkotzat jo daiteke obra horiek eta eraikuntzakoak aldi berean egitea. Kasu horretan, obrak aldi berean egiteko baimena komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jarriko du Udalak.

B. Ezin izango da lizentziarik eman, eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako partzeletan lehendik dagoen eraikigarritasuna gehitzea dakarten obrak egiteko – aurrekoen ordez eraikin berriak egitea barne—, honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

a) Indarreko hirigintza-planeamenduan, aurreko «1.B» epigrafean adierazitako parametroak zehaztea.

b) Partzela sartuta dagoen exekuzio-unitateko onura eta kargen berdinbanaketa-proiektua behin betiko onartzea.

c) Urbanizazio-obrak zehazteko eta egiteko behar den proiektua behin betiko onartzea, obra horiek beharrezkoak badira.

d) Aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez bada, agiri honen 93. artikuluko 2. idatz-zatian azaldutako betebeharrak aldez aurretik edo aldi berean betetzea, dagozkien bermeak eta abalak gordailatzea barne.

C. Indarreko hirigintza-planeamenduan aurreko «1.B» epigrafean aipatutako parametroak behin jasota, jarduketa isolatuen mendeko eraikin berriak egiteko udal-lizentzia lortzeko, eraikin horiek zehazteko eta exekutatzeko beharrezkoa den urbanizazio-obra osagarrien proiektua onartu beharko da aldez aurretik edo aldi berean.

Urbanizazio-obra horiek eraikuntzakoak baino lehen edo aldi berean egin daitezke. Azken kasuan, Udalak komenigarritzat jotzen dituen bermeak jartzearen baldintzapean emango du bere baimena.

Urbanizazio-obra osagarri horiek Udalak egin baditu, jarduketaren sustatzaileak Udalari ordainduko dizkio obren kostuak.

Era berean, udal-lizentzia hori emateko, adierazitako jarduketari atxikitako zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak aldez aurretik edo aldi berean Udalari lagatzea ezarriko da baldintza gisa.

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

A. No podrá concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, o en unidades de ejecución, hasta tanto no reúnan las condiciones necesarias para su consideración como solares. Al efecto se deberán cumplir todas las condiciones siguientes:

a) Definición por el planeamiento urbanístico vigente de los parámetros enunciados en el anterior epígrafe «1.B».

b) Aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.

d) Aprobación definitiva del proyecto necesario, en cada caso, para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.

e) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento condicionará la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

B. No podrá concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la sustitución de dichas edificaciones, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan todas las condiciones siguientes:

a) Definición por el planeamiento urbanístico vigente de los parámetros enunciados en el anterior epígrafe «1.B».

b) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.

c) Aprobación definitiva del proyecto que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización, si éstas fueran exigibles.

d) En el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores, cumplimiento previo, o simultáneo, de los deberes expuestos en el apartado 2 del anterior artículo 93 de este documento de normas generales, entre los que se incluye el depósito de las correspondientes garantías y avales.

C. Una vez queden definidos por el planeamiento urbanístico vigente los parámetros enunciados en el anterior epígrafe «1.B», la concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas, queda condicionada a la previa, o simultánea, aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previa, o simultáneamente a las de edificación. En este último caso, la autorización del Ayuntamiento quedará condicionada a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En caso de que estas obras de urbanización complementaria hubieran sido ejecutadas por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación resarcirá a dicha institución el costo de las mismas.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa, o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

3. Eraikitzeko udal-lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko eta amaitzeko epeak.

A. Exekuzio-unitateetan edo jarduketa integratuko eremuetan sartzen ez diren partzela eraikigarrien kasuan, eraikuntza-lizentziaren eskaera formala egiteko epea lau (4) urtekoa izango da, dagokion antolamendu xehakatua onartzen denetik hasita.

B. Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen ez diren exekuzio-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrien kasuan, eraikitze-lizentziaren eskaera formala egiteko epea bi (2) urtekoa izango da, onura eta kargen berdinbanaketa-proiektua onartzen denetik hasita.

C. Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen diren exekuzio-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrien kasuan, eraikitze-lizentziaren eskaera formala egiteko epea kasu bakoitzean Hirigintzako Jarduketa Programan finkatutakoa izango da.

D. Garapen-planeamenduak, edo hala badagokio, Hirigintzako Jarduketa Programak, eraikitze-lizentzien eskaera formala egiteko epeak finkatuko ditu, eta baita ere, proiektatutako eraikinen lanak hasteko eta amaitzeko epeak eta lan horiekin koordinatutako urbanizazio-obren exekuzio-faseenak.

E. Aldez aurretik zehaztuta ez dauden guztietan, dagokion udal-lizentzia ematen den unean finkatuko dira proiektatutako eraikuntza-obrak hasteko epea, gehienez eteteko epea, eta amaitzeko epea.

F. Aipatutako epeak urbanizazio-obrei ere ezarriko zaizkie, alegia, eraikinarekin batera eta eraikina osatzeko, hala badagokio, egin behar diren urbanizazio-obrei.

4. Obrak exekutatzea eta jarduketak burutzea hiri-lurzoru gisa sailkatutako eremuetan lehendik dauden eraikinetan (planeamendu berezia formulatzea aurreikusten da eremu horietan).

A. Oro har, eta dagokion plan berezia formulatzen eta onartzen ez den artean, eremu horietan dauden eraikinak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eta udal-lizentziarekin eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «101.3.c» artikuluan adierazten diren lehendik dauden eraikinen berezko izaera edukiko dute.

B. Plan berezi hori onartzen ez den artean, eraikin horietan ezin izango da ordezteko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-aprobetxamendua gehitzeko obrarik egin. Nolanahi ere, eraikin horiek mantentzeko eta kontserbatzeko obrak egin ahal izango dira, eta baita bertan baimendutako erabilera eta jarduketak behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan garatzeko lanak ere.

C. Plan berezia onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

5. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak garatzea eta exekutatzea.

Sistema orokorren sarean sartutako zuzkidura publikoak garatzeko eta exekutatzeko orduan, indarreko legerian, planeamendu orokor honetan eta berau garatzen duten hirigintza-planetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira.

3. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación, y para el inicio y finalización de las obras.

A. En las parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución, o en ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud formal de la licencia de edificación, será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B. En las parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud formal de licencia de edificación, será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C. En las parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud formal de licencia de edificación, será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D. El planeamiento de desarrollo, o en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora, fijará los plazos en los que se ha de proceder a la solicitud formal de las correspondientes licencias de edificación, así como los de inicio y finalización de las construcciones proyectadas, y de las fases de ejecución de las obras de urbanización coordinadas con aquellas.

E. Siempre que los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas no estén previamente definidos, serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F. Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse de forma complementaria, o simultánea a la edificación.

4. Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano, en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento amparadas por licencia municipal y de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo «101.3.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B. En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias, tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados, en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

C. En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

5. Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, en el presente planeamiento general y en los planes urbanísticos que lo desarrollen.

109. artikulua. Lurzoru hiritargarrian eraikinak exekutatzea.

A. Oro har, eta dagokion plan xehakatua formulatzen eta onartzen ez den artean, hiritargarri gisa sailkatutako eremuetan dauden eraikinak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eta udal-lizentziarekin eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «101.3.c» artikuluan adierazten diren lehendik dauden eraikinen berezko izaera edukiko dute.

2. Plan xehakatu hori onartzen ez den artean, eraikin horietan ezin izango da ordezteko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-aprobetxamendua gehitzeko obrarik egin. Nolanahi ere, eraikin horiek mantentzeko eta kontserbatzeko obrak egin ahal izango dira, eta baita bertan baimendutako erabilera eta jarduketak behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan garatzeko lanak ere.

3. Plan xehakatua onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

4. Planeamendu xehakatu horrek eta, hala badagokio, bertan mugatutako jarduketa integratuko eremu bakoitzaren Hirigintzako Jarduketa Programak, eraikitze-lizentzien eskaera formala egiteko epeak finkatuko dituzte, eta baita ere, proiektatutako eraikinen lanak hasteko eta amaitzeko epeak eta lan horiekin koordinatutako urbanizazio-obren exekuzio-faseenak.

5. Sistema orokorren sarean sartutako zuzkidura publikoak garatzeko eta exekutatzeko orduan, indarreko legerian, plan orokor honetan eta berau garatzen duten hirigintza-planetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira.

110. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikinak exekutatzea eta baimendutako erabilerak ezartzea.

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko eta erabilerak ezartzeko ahalmena indarrean dagoen hirigintza-legerian zein Planeamendu orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatzen den planeamenduan xedatutakora egokituko da.

2. Landa-erabilerak eta herri-lanekin loturiko erabilerak ezartzea.

A. Erabilera horiek ezarri ahal izateko, aldez aurretik, erabilerok arloko legeria aplikagarrira egokitzen direla dioen ziurtagiria luzatu beharko du kasu bakoitzean eskumena duen Administrazioko erakundeak, hirigintza-arau orokor hauetan zona global bakoitzaren eraikuntza-erregimenari eta erabilerari buruz, eta lurzoru ez-hiritargarria arautzen duten xedapen partikularrei buruz, ezarritakoaren arabera (Laugarren Titulua, IV.2 kapitulua).

B. Nekazaritza-ustiapeneko erabilera profesionalizatu gabeak baldintza horretatik salbuetsita geratzen dira, eta horiek ezartzeko aski izango da udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

3. Beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.

A. Planeamendu orokor hau onartu aurretik dauden eraikinetan.

Plan honetan bertan, planeamenduan eta berau garatzeko sustatzen diren proiektuetan azaldutako salbuespenekin, eraikin horiek finkatutzat hartuko dira, dagozkien baldintzatzaileekin –eraikuntzaren ezaugarriak; atxikitako partzela; bideetarako distantzia; etab.

Artículo 109. Ejecución de la edificación en suelo urbanizable.

1. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento amparados por licencia municipal y de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo «101.3.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias, tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados, en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en el mismo, definirán los correspondientes plazos para la solicitud formal de las licencias de edificación, así como los de inicio y finalización de las construcciones proyectadas, y de las fases de ejecución de las obras de urbanización coordinadas con aquellas.

5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, en el presente planeamiento general y en los planes urbanísticos que lo desarrollen.

Artículo 110. Ejecución de la edificación, e implantación de usos autorizados en el suelo no urbanizable.

1. Criterios generales.

El ejercicio de la facultad de edificación, e implantación de usos en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto, tanto en la vigente legislación urbanística, como en este Planeamiento General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

A. La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso, según queda contemplado en estas normas urbanísticas generales, referentes al régimen de edificación y uso de cada zona global y a las disposiciones reguladoras particulares del suelo no urbanizable. (Título Cuarto, Capítulo IV.2).

B. Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3. Implantación de otros usos autorizados.

A. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Planeamiento General.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan, en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus actuales características de la edificación; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.–.

Salbuespen horiek, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikinak ukitzen dituzte, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak barne. Ondorio horietarako, eraikin horiek ez dira lehendik dauden eraikintzat hartuko.

Finkatutako eraikin horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzeko xedatu ahal izango dira eta, berariaz kontrakorik adierazi ezean, eraikin berrientzat ezarrita dauden baldintzak ez dira bete beharko –gutxieneko partzela; distantziak; eraikigarritasuna; etab.–.

Nolanahi ere, erabilera horiek ezartzeko baimena indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan –Plan hau barne– ezarritako baldintzak betetzearen baldintzapean egongo da. Bereziki kontuan hartuko dira eragindako ingurunea leheneratzeari eta txukuntzeari eta bertan dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruzko eskakizunak, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeko.

B. Eraikin berrietan.

Lurzoru ez-hiritargarrian baimen daitezkeen landa-jarduketez bestelako jarduketetarako xedatutako eraikin berrietan erabilera berriak ezarri ahal izateko –interes publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak; etab.)–, nahitaezkoa izango da eraikigarritasunari, eraikinei eta erabilerari buruzko baldintzatzaile espezifikoak jasotzen dituen plan berezia aldez aurretik formulatzea eta onartzea.

Espediente hori indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal izanez gero, espediente hori izapidetzerakoan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «28.5.a» artikuluan aurreikusitako jarduketaren interes publikoa aitortzeko beharrezkoak diren jarduketak txertatuko dira. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da, aitorpen hori luza dezan. Testuinguru horretan, plan berezia eta adierazitako aitorpena jendaurrean jartzeko izapideak ahal den heinean aldi berean egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Dena den, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzengatik (bananketari buruzkoak edo beste batzuk) eremu horretan ezarri nahi diren erabilera onargarriekin guztiz edo zati batean bateraezinak izan daitezkeen berezko landa-erabilerak –edota horien erabilera osagarriak– ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuen ondoriozko baldintzak bete beharko dira, erabilera horiek baimendu eta ezarri ahal izateko.

Izaera puntuala edo norainoko mugatua duten zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko ez da plan berezi hori formulatu beharrik izango.

4. Lehendik dauden eraikinak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikintzat hartuko dira, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legean eta berau garatzen duen legerian ezarritako irizpideetara egokitzen diren eta aurri-egoeran ez dauden edo hurrengo artikuluaren arabera antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinak.

Eraikin horietan obrak egiteko edota jarduketak garatzeko edo ezartzeko edozein esku-hartze mota proposatzen denean, behar bezain zehatz eta zorrotz egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako alderdi hauek:

Esas salvedades afectan a, entre otras, las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

Las citadas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones –parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.–.

En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la recuperación ambiental y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. que puedan existir, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

B. En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas –usos de interés público (usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.)– requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte viable, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo «28.5.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración. Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del plan especial y de la indicada declaración.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, correspondientes a usos rurales característicos en la zona –o auxiliares de los mismos- y que pueden resultar incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones (de separación, u otras) establecidas en estas Normas Urbanísticas.

No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual, o de limitado alcance.

4. Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, estando ajustadas a los criterios establecidos al efecto en la citada Ley del Suelo y Urbanismo, y en la legislación que la desarrolle, no se encuentren en estado de ruina, ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras, o para el desarrollo, o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A. Eraikina lehendik badagoela. Horretarako, honako alderdi hauek egiaztatu beharko dira:

— 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea.

— Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eta zegokion udal-lizentzia lortu ondoren eraiki izana.

— Plan Orokor honek zein berau garatzeko sustatutako planeamenduak antolamenduz kanpokotzat ez jo izana eta horien ondoriozko hirigintza-erregimenaren kontrakoa ez izatea.

B. Bere kokapena eta kontserbazio-egoera, ezaugarri formalak (oinplano-okupazioa, lerrokadurak, garaiera, solairu-kopurua, etab.) eta hirigintza-eraikigarritasuna.

C. Gaur egun nahiz iraganean zein erabilera eta jarduketatarako xedatuta egon den. Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzea proposatzen bada, Planeamendu orokor hau onartu aurreko garaian ere erabilera horretara legez zuzenduta egon dela egiaztatu beharko da.

D. Indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan zein gainerako lege-xedapen aplikagarrietan –lurraldea antolatzeko tresnak barne– ezarritako hirigintza-erregimenra egokitzen dela.

5. Erregistroko egiaztapenaren exijentzia.

Hirigintza Arau hauek lehendik dauden eraikinetan, edo berrietan, erabilera bereizgarriak edo onargarriak ezartzeko jarduketak baimentzea eraikin horiei lur-azalera jakin bat atxikitzearen baldintzapean jartzen dutenean, dagokien lehen erabilerako lizentzia emateko edo lizentzia hori baliozkoa izateko, aipatu atxikipena formalizatu izana egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da, eta hala badagokio, dagokion finkaren banaezintasunaren ziurtagiria ere bai.

6. Ingurumen-ebaluazioa.

Lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako obrak eta jarduketak, baimenduta dauden jarduketak ezartzekoak barne, dagokien ingurumen-ebaluazioaren pean jarriko dira gai horri buruz indarrean dagoen legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

111. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, edo planeamenduaren kontrakoak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har, eta berariaz ezar daitezkeen salbuespenei kalterik egin gabe, Planeamendu orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako planeamenduan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat edo hirigintza-antolamenduaren kontrakotzat joko dira.

B. Egoera hori dagoela ulertuko da, aipatu planeamenduan berariaz eta banan-banan hala adierazten denean, eta baita ere, zehaztasun hori ematen ez bada ere, dagozkion eraikinak eta erabilerak bertan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozenean.

C. Horiek guztiak, oro har, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako hirigintza-erregimenaren mendekotzat hartuko dira (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 101. artikulua). Orokorrean, halaber, horietan baimen daitezkeen obra eta jarduketek artikulu horren 5. idatzzatian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte, besteak beste.

A. La acreditación de la existencia de la edificación, que deberá estar justificada en:

— El cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

— El haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

— El no haber sido declarada fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo, ni resultar disconforme con el régimen urbanístico resultante de los mismos.

B. Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

C. Su destino a unos u otros usos y actividades, tanto en la actualidad, como en el pasado. En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Planeamiento General.

D. Su adecuación al régimen urbanístico establecido, tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, que le sean de aplicación.

5. Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos, o admisibles, en edificaciones preexistentes, o nuevas, a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión, o validez de la correspondiente licencia de primera utilización quedará ligada a la presentación del certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la formalización de la indicada vinculación, y en su caso, de la indivisibilidad de la finca correspondiente.

6. Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 111. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación, o disconformes con el planeamiento.

1. Criterios generales.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se establezcan expresamente, se declaran fuera de ordenación, o disconformes con la ordenación urbanística, las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en este Planeamiento General, o en el planeamiento promovido en su desarrollo.

B. Se entenderá existente esa situación tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico establecido en él.

C. Todas ellas se entenderán sujetas, con carácter general, al régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse, entre otros, a los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.

2. Hiri-lurzorua eta Lurzoru Hiritargarria.

A. Hirigintza-antolamenduaren kontrako edo antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak izango dira, horiek mantentzeko lanek hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspenak gauzatzea eragozten dutenak. Horien artean daude Planeamendu orokor honetan mugatutako hirigintza-eremuen Arau berezietako «4. Hirigintza exekutatzeko baldintzak» planoan adierazten direnak eta, hala badagokio, horiek garatzeko formulatzen diren planeamendu-espedienteek zehazten dituztenak.

B. Testuinguru orokor horretan, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «101.3.a» artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira:

a) Jarduketa integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren esparruetan dauden eraikinak eta instalazioak, baldin eta Planeamendu orokor honetan berariaz zehaztuta dagoen eta eraikin eta instalazio horiei dagokien antolamendu xehakatuarekin bat ez badatoz.

b) Exekutatzeko epe edo horizonte jakin bat finkatzen zaien zuzkidura publiko orokorrak zein tokikoak gauzatzeko aurreikuspenek eragindako lurretan dauden eraikinak eta instalazioak.

c) Aurreko eraikin eta instalazioetan garatutako erabilerak.

C. Ondoren adierazten den salbuespenarekin, lehendik dauden elementutzat hartuko dira jarduketa integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-eremuetan eta eremu hiritargarrietan ezarrita dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta horien antolamendu xehakatua zehaztearen ondorioetarako garapen-planeamendua formulatzea aurreikusten bada.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 101. artikuluko 5. idatz-zatian haientzat ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikin horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak egitea baimenduko da, baldin eta Planeamendu orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian, eraikin horietan xede hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

Sistema orokorren sarean sartutako zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eremu horietan dauden eraikin, instalazio eta erabilerei eragiten die adierazitako salbuespenak. Horiek guztiak aurreko «B» idatz-zatian aipatu den antolamenduz kanpoko erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

D. Bidezkotzat jo daitezkeen salbuespenei kalterik egin gabe, planeamenduan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen gainerako eraikinak eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «101.3.b» artikuluan araututako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

3. Lurzoru Ez-hiritargarria.

A. Planeamenduaren kontrakotzat joko dira lurzoru ez-hiritargarrian dauden eraikinak eta erabilerak, Planeamendu orokor honetan bereizten diren erabilera globaleko zonentzat eraikinei eta erabilerei buruz ezarrita dagoen erregimen orokorrarekin bat ez datozenak.

B. Planeamenduarekin kontrako eraikinak eta instalazioak izango dira, horiek mantentzeko lanek Plan honetan zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarrerako jaso diren aurreikuspenak gauzatzea eragozten dutenak. Beren ezaugarriak direla medio, berariaz debekatutako erabilerak ezartzera zuzen daitezkeen eraikinak eta instalazioak ere planeamenduaren kontrakotzat joko dira.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako erregimenari atxikitzat joko dira.

2. Suelos Urbano y Urbanizable.

A. Se declaran fuera de ordenación, o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento vigente, y, entre ellas, las señaladas en el plano «4. Condiciones de ejecución urbanística» de las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos delimitados en este Planeamiento General, así como las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

B. En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo «101.3.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

a) Las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que no sean acordes con la correspondiente ordenación pormenorizada, definida expresamente en este Planeamiento General.

b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas, tanto generales, como locales, para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.

c) Los usos desarrollados en las citadas edificaciones e instalaciones.

C. Con la salvedad que se indica a continuación, se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, en los que se prevea la formulación de planeamiento de desarrollo, a efectos de determinación de la ordenación pormenorizada.

En el contexto del régimen urbanístico establecido, se autoriza la ejecución en esas edificaciones e instalaciones, de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Planeamiento General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino, según queda determinado por el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

La indicada salvedad afecta a las edificaciones, instalaciones y usos existentes, ubicados en esos ámbitos, cuyo destino es el de dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales. Todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia en el anterior apartado «B».

D. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo «101.3.b» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

3. Suelo No Urbanizable.

A. Se declaran disconformes con el planeamiento las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas por este Planeamiento General.

B. Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todas aquéllas que, por sus características, puedan destinarse a usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

C. Antolamenduz kanpokotzat joko dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa-ingurunean dauden antzeko elementuak. Elementu horiek ezabatu egin behar dira, horiek mantentzea landa-ingurunea natura-, ingurumen- eta paisaiabaldintza egokietan edukitzearen edo leheneratzearen kontrakoa baita.

D. Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan, horiek aipatu zehaztapenetara erabat edo partzialki egokitzea eskatu ahal izango du Udalak. Eraikin edo instalazio horiek kokatuta dauden finkari eragiten dion edozein hirigintza-lizentzia emateko, baldintza hori bete beharko da aldez aurretik edo aldi berean.

E. Eraikin bat lehendik dagoen ala ez zehazteko, eta eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikuluaren 4. idatz-zatian xedatutakoa beteko da.

4. Irizpide osagarriak.

Hirigintza-planeamenduaren kontrakotzat edo egoera horrekin parekatzeko modukotzat joko dira, hirigintza-planeamenduan ezarritako erregimenarekin bat ez datozen eraikinen zatiak eta horietan garatutako erabilerak, baldin eta:

— Aipatu planeamenduan ezarritako epe jakin batzuetan horiek desagertzea edo ezabatzea aurreikusten ez bada.

— Zuzenean edo zeharka beren existentzia bera edo legezkotasuna xede duen diziplina-espedienterik irekita ez badute, dela indarreko legerian horretarako ezarritako epeak igaro direlako, dela beste edozein inguruabarrengatik.

— Hirigintza-legezkotasuna berrezartzeko neurriak ematea bidezkoa ez bada.

Zehazki, horientzat baimendutako lerrokadura, garaiera eta solairu-kopurua arautzen duten parametroekin bat ez datozen eraikinen solairuak edo zatiak egongo dira egoera horretan, baldin eta epe jakin batean horiek ezabatzea aurreikusten ez bada.

Eraikinaren solairu edo zati horiek artikulu honetako «2.D» idatz-zatian aipatutako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira. 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 101. artikuluko 5. idatz-zatian ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikinen solairuetan edo zatietan horiek beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak egitea baimenduko da, baldin eta aipatu lanak beren egungo xedearekin bat badatoz eta honako baldintza hauek betetzen badira:

— Planeamendu orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko garaian xede hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu izana.

— Indarreko lege-xedapenetan eta hirigintza-planeamenduan, dagozkien erabilerak ezartzeko finkatutako gutxieneko kalitate-baldintzak, bizigarritasun-baldintzak etab. betetzea.

112. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian behin-behineko erabilera publikoak ezartzea.

1. Hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako titulartasun publiko edo pribatuko lur betegabeetan, interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake Udalak, baldin eta planeamendua aurrerago gauzatzea oztopatzen ez badute, eta lur horiek garatzeko eskatzen diren hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren artean. Erabilera horien artean, edozein motatako ibilgailuentzako aparkalekuak edo azoka-esparruak aintzat har daitezke.

C. Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y elementos similares, existentes en el medio rural, y que deben ser eliminados, dado que su mantenimiento resulta contrario a la preservación, o restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

D. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquéllas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca en la que quedan emplazadas dichos edificios e instalaciones.

E. A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada, o fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

4- Criterios complementarios.

Se entenderán disconformes con el planeamiento urbanístico, o asimilables a esa situación, las partes de las edificaciones, así como los usos desarrollados en las mismas, que no resulten acordes con el régimen establecido en el planeamiento urbanístico, siempre que:

— No se prevea su desaparición o eliminación en unos plazos concretos establecidos por el citado planeamiento.

— No tengan incoado expediente disciplinario alguno que tenga por objeto directo, o indirecto, su propia existencia, o legalidad, bien por el transcurso de los plazos establecidos al efecto en la legislación vigente, bien por cualquier otra circunstancia.

— No proceda dictar medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

En concreto, se considerará que se encuentran en la citada situación las plantas, o partes de edificaciones existentes, no acordes con los parámetros reguladores de las alineaciones, alturas y del número de plantas autorizados para las mismas, siempre que no se prevea su eliminación en un plazo concreto.

Esas plantas, o partes de la edificación se entenderán vinculadas al régimen de disconformidad mencionado en el apartado «2.D» de este mismo artículo. En el contexto del régimen urbanístico establecido en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en las mismas de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización, que sean acordes con su destino actual, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

— Haber sido objeto real y efectivo de ese destino en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Planeamiento General.

— Cumplir las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, y en el planeamiento urbanístico, para la implantación de los correspondientes usos.

Artículo 112. Implantación de usos públicos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público, que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública, o privada, clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los de aparcamiento de todo tipo de vehículos, los feriales, etc.

2. Horretarako, lurrak aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du Udalak, eta proiektu horrek eragindako esparruan izango duen eraginaren azterketa barne hartuko du. Gainera, hala badagokio, lurren aldi baterako erabilera desjabetzeko espedientea izapidetu beharko du, eragindako jabeekin dagokion akordioa egiteari kalterik egin gabe.

3. Udalak lurren erabilera beste titular batzuei eskualdatu badie, lur horiek erabiltzeari utz diezaioten erabaki ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango du titularrak idatzizko jakinarazpena bidaltzen duenetik. Eraikuntzako edo urbanizazioko obrak hasteko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, planeamenduaren aurreikuspenei jarraituz.

4. Udalak bere kontura kendu beharko ditu lur okupatuetan egindako eraikuntzako edo urbanizazioko elementu guztiak, horiek bateraezinak baldin badira planeamendua garatzeko egingo diren obrekin. Jarduketa horren kostua, edo Udalak aldez aurretik egin dituen eta lurren behin betiko urbanizazioan berrabil daitezkeen egokitzapen-obren kostua, kontuan hartu ahal izango dira interesdunei legez dagozkien eskubide eta betebeharrak esleitzerakoan.

ZAZPIGARREN TITULUA (VII)

INGURUMENA BABESTEKO ARAUAK

113. artikulua. Araudi aplikagarria.

Oro har, planeamendu orokor honetan aurreikusitako eskuhartzeak ingurumena babesteko eta integratzeko irizpideetara egokituko dira. Irizpide horiek honako arau hauetan ezartzen dira:

Indarrean dauden lege-xedapenetan, besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesten duen Legean, 1998ko otsailaren 27koan, eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnetan.

— Plan honetan eta berau garatzeko sustatzen den planeamenduan.

— Arau Orokor hauen 5. artikuluan aipatzen diren Ordenantzetan.

114. artikulua. Irizpide orokorrak.

Aurreko artikuluan aipatu diren arauen testuinguruan, aurreikusitako jarduketak honako irizpide hauetara egokituko dira, besteak beste:

— Plan honetan, udal-ordenantzatan eta gaiari buruz indarrean dauden lege-xedapenetan aurreikusitakoari kalterik egin gabe, Hernaniko udalerri osoan debekatuta dago hiri-hondakinak, hondakin industrialak, obra-hondakinak eta abar botatzea. Edonola ere, aipatu den araudiari jarraiki kudeatu beharko dira hondakin horiek.

— Salbuespen moduan eta gain honen inguruan Arau Orokorren 69.3 artikuluak ezartzen duenaren kalterik gabe, Udalak, gaiari buruz indarrean dagoen legeriaren eta planeamendu orokor honen xedapenei jarraiki, edo udal-ordenantzei jarraiki, baimendutako obren indusketetatik sortutako lurrak botatzea baimendu ahal izango du, helburua honako hauen artean badago: Lurrak nekazaritzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzea; sestrak plan orokor honetan, berau garatzeko sustatutako planeamenduan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto, que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso, y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer el cese de la utilización de los mismos a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, en el plazo de un mes a partir de la notificación escrita por parte de su titular, solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación, o urbanización, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación, o urbanización, realizados sobre los terrenos ocupados, que sean incompatibles con las obras a realizar en desarrollo del planeamiento. El coste de tal actuación, o el de las obras de acondicionamiento previamente realizadas por el Ayuntamiento que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos, podrán ser tenidos en cuenta en la asignación de derechos y obligaciones, que legalmente recaigan sobre las partes interesadas.

TITULO SEPTIMO (VII)

NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 113. Normativa de aplicación.

Con carácter general, las intervenciones previstas en este planeamiento general se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:

— Las disposiciones legales vigentes, incluidas, entre otras, la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados.

— El presente Plan y el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Las Ordenanzas a las que se hace referencia en el artículo 5 de estas Normas Generales.

Artículo 114. Criterios generales.

En el contexto normativo al que se ha hecho referencia en el artículo anterior, las actuaciones previstas se adecuarán, entre otros, a los criterios siguientes:

— Sin perjuicio de lo previsto en este plan, en las ordenanzas municipales y en las disposiciones legales vigentes en la materia, no se autoriza en el término municipal de Hernani el vertido de residuos urbanos, industriales, escombros, etc. que en todo caso deberán ser gestionados atendiendo a la citada normativa.

— Excepcionalmente, y sin perjuicio de lo previsto al efecto en el artículo 69.3 de estas Normas Urbanísticas Generales, el Ayuntamiento podrá autorizar, ateniéndose a la legislación vigente en la materia y a las disposiciones de este planeamiento general, o de las ordenanzas municipales, el vertido de tierras de excavación procedentes de obras autorizadas, con los siguientes fines: Mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este planeamiento general, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en cualquier otro plan o proyecto autorizado.

— Oro har, hiri-lurzoruetan eta lurzoru hiritargarrietan dauden edo garatzen diren eraikinen, instalazioen eta jarduketen ondoriozko hondakin-urak udalerriko saneamendu-sarera isuri beharko dira, ondoren arazteko. Beharrezkoa bada, efluente hori tratatu egingo da isuri aurretik.

Hori ezinezkoa bada, edo udalerrian ez badago saneamendu-sarerik, hondakin-urak araztuta isuriko dira beti ibai-ibilguetara, eta gaiari buruz indarrean dagoen araudian ezarritako baldintza fisiko-kimikoetan.

— Ibai-ibilguen eta horien ertzen tratamendua, indarrean dauden lege-xedapenetan –behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne– eta gai horri buruz eskumena duen Administrazioak haiek garatzeko sustatutakoetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

— Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua gai horri buruz indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetara egokituko da.

— Aldez aurretik justifikatutako edo gerora sortutako edozein inguruabarren ondorioz zuhaiztiak galtzea dakarten eskuhartzeen osagarri gisa, beste lekuren batean kokatu behar diren espezieak berriz landatuta konpentsatu beharko dira, edo ezabatzen den zuhaitz bakoitzeko antzeko espezie bateko beste hiru ale landatu beharko dira.

Gai honi dagokionez, Udalak kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, baita ordezko espezieen itxura eta motari dagokionez ere.

115. artikulua. Garapen-planeamenduaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.

Planeamendu orokor honen garapen-planeamendua idazterakoan, honako iraunkortasun-irizpideak hartuko dira kontuan, besteak beste:

A. Espazio publikoen eta sortuko den eraikinaren egokitzapen bioklimatikoa egitea, beren orientazio eta antolamenduaren arabera.

B. Zentralitate berriko espazioak sortzea, antolamenduaren xedea baino zabalagoa den hiri-testuinguru batekin koordinatuta.

C. Mugikortasun iraunkorra sustatzea.

D. Ibilgailuen bideak diseinatzerakoan, trafikoa lasaitzeko, ibilgailu pribatua eta garraio publikoa bateratzeko eta aparkalekuak antolatzeko irizpideak erabiltzea.

E. Oinezkoen bideak eta bizikletentzako ibilbideak zehatzmehatz diseinatzea, espazio libre publikoekin, berdeguneekin eta komunitate-ekipamendu publiko zein pribatuen kokapenarekin koordinatuta egon daitezen. Horrez gain, diseinuak irisgarritasunari buruz indarrean dauden arauak beteko ditu.

F. Erabilerak nahastea, beren bateragarritasunaren arabera.

G. Lehendik dauden elementu naturalak integratzea (ibilguak, hezeguneak, zuhaiztiak, berezitasun topografikoak eta paisajistikoak, etab.).

H. Merkataritza-lokalen aurreikuspen egokia egitea, eta horiek ongi kokatzea, oinezkoen ibilbide nagusiak kontuan izanik.

I. Hiri-hondakin solido eta industrialak arazteko sistemak eta hondakinok gaika biltzeko leku bereziak aurreikustea, eta baita hondakin horiek eskualdatzeko eta kudeatzeko lekuak ere.

— Con carácter general, las aguas residuales resultantes de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes, o a desarrollar en los suelos urbano y urbanizable deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración. Si resultase necesario, dicho vertido se efectuará previo tratamiento del citado efluente.

En caso de inviabilidad, o inexistencia de red municipal de saneamiento, el vertido de las citadas aguas a los cauces fluviales se efectuará, en todo caso, una vez depuradas y en las condiciones físico-químicas establecidas en la normativa vigente en la materia.

— El tratamiento de los cauces fluviales y de sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.

— El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se adecuará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.

— Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado deberán ser compensadas, bien con la replantación de las especies que resulte preciso reubicar, bien con la plantación de tres nuevos ejemplares de especies similares por cada uno que se elimine.

El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte y al tipo de las especies sustitutorias.

Artículo 115. Criterios de sostenibilidad ambiental en el planeamiento de desarrollo.

Se fijan los siguientes criterios de sostenibilidad, a tener en cuenta, entre otros, en la redacción del planeamiento de desarrollo del presente Planeamiento General:

A. Adecuación bioclimática de los espacios públicos y de la futura edificación, en función de su orientación y ordenación.

B. Generación de espacios de nueva centralidad en coordinación con un contexto urbano más amplio que el objeto de ordenación.

C. Fomento de la movilidad sostenible.

D. Diseño del viario rodado con criterios de calmado del tráfico, de integración del vehículo privado y del transporte público y de ordenación del estacionamiento.

E. Diseño pormenorizado de los itinerarios peatonales y recorridos ciclistas, de manera coordinada con los espacios libres públicos, con las zonas verdes y con el emplazamiento del equipamiento comunitario, público y privado. Así mismo será acorde con las normas vigentes de accesibilidad.

F. Mezcla de usos en función de su compatibilidad.

G. Integración de elementos naturales preexistentes (cauces, zonas húmedas, masas arboladas, singularidades topográficas y paisajísticas, etc.).

H. Previsión ajustada de locales comerciales y ubicación adecuada en función de los principales itinerarios peatonales.

I. Previsión de sistemas de depuración y de espacios específicos para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, e industriales, así como para la transferencia y gestión de los mismos.

J. Zarata minimizatzea hiri-diseinu egokia eginez, zaraten iturrien arabera (elementu bereizleak, pantailak edo hesiak, eraikinen lerrokadurak, etab.).

K. Sistema zentralizatuak aurreikustea; kogenerazioa, berokuntza zentral komuna, etab.

L. Urbanizazio-proiektuentzako baldintzatzaileak ezartzea, honako alderdiei buruz: Lur-mugimendua; gainazaleko urbanizazioaren eta berdegune eta lorategi-eremuen tratamendua; argiteria publikoaren, ureztaketaren, saneamenduaren eta drainadura-sareen diseinua, etab.

M. Eraikuntza-proiektuentzako baldintzatzaileak ezartzea, honako alderdiei buruz: Bolumetria, eguzkimenduaren optimizazioa, irizpide bioklimatikoen araberako eraikuntza-ezaugarriak, isolamendu termikoa eta zaratarekin loturiko premien araberakoak, etab.

116. artikulua. Urbanizazio-proiektuen eta urbanizazio-obren exekuzioaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.

Hirigintza-planeamenduan xede horretarako arau daitekeenari kalterik egin gabe, Arau Orokor hauen 115. artikuluaren L epigrafean aurreikusita dagoen moduan, edo hala badagokio, artikulu honen garapen gisa, jarraian, urbanizazio-proiektuak idazterakoan eta dagokien obrak exekutatzean kontuan hartu behar diren ingurumen-irizpide orokorrak azaltzen dira, beste batzuen artean:

1. Urbanizazio Proiektuak idazterakoan erabili beharreko iraunkortasun-irizpideak:

A:- Oreka bultzatzea lur-mugimenduetan, eta ez bakarrik irizpide ekonomiko gisa; hondakinak minimizatzeko ere bai, sobera dagoen landare-lurra bildu eta berrerabiltzeko, etab.

B. Hondakin-materialak berrerabiltzea (eraikuntza- eta urbanizazio-obren soberakinak; eraispen-materialak txikitzetik sortutako hondarrak, etab.).

C. Eraikuntza-soluzio eta tratamendu ez iragazgaitzak erabiltzea, lurrak euri-ura iragazteko duen berezko ahalmena handitzeko (material porotsuak, zoladura bilbedunak, etab.).

D. Zerbitzu-sareen eraginkortasuna optimizatzea (edateko ura aurreztea, urak berrerabiltzea, energia aurreztea, argi-kutsadura murriztea, etab.).

E. Euri-urak erabiltzea kaleak, parkeak eta lorategiak ureztatu eta garbitzeko (bilketa-eremuak, urmaelak, biltegiak etab. aurreikustea).

F. Hiriaren beroketa murriztea, berdeguneetan eta oinezkoen eremuetan lurzoruaren tratamendua dibertsifikatuz (mota, kolorea eta egitura).

G. Zoladurari tratamendu egokia ematea, ezarri beharreko erabileren arabera (oinezkoen eremuak, oinezkoak eta ibilgailuak dabiltzan eremuak, gurpildunentzako eremuak, haurren jolastokiak, zaratari dagokionez baldintza bereziak dituztenak, etab.).

H. Hiri-altzariak zaintzea, espazio publikoa bizigarriagoa izan dadin, eta paisaia-kalitate handiagokoa.

I. Landaredia erabiltzea ingurumena kontrolatzeko (hozteko, itzala emateko, zarataren kontra babesteko), naturan integratzeko, atmosferako karbonoa xurgatzeko, etab. Landare-espezieak aukeratzerakoan, paisaia-irizpideez gain beste batzuk ere kontuan hartzea: Ur gutxi behar izatea, mantentze-premia gutxiago izatea, iraunkorra izatea, alergiarik ez eragitea, etab.

J. Minimización del ruido mediante un adecuado diseño urbano en función de las fuentes emisoras (previsión de separaciones, pantallas, barreras, alineación de las edificaciones, etc).

K. Previsión de sistemas centralizados; cogeneración, calefacción centralizada común, etc.

L. Establecimiento de condicionantes para los proyectos de urbanización, relativos al movimiento de tierras, tratamiento de la urbanización de superficie y de las zonas verdes y ajardinadas, diseño de las redes de alumbrado público, riego, saneamiento y drenaje, etc.

M. Establecimiento de condicionantes para los proyectos de edificación, relativos a la volumetría, optimización del soleamiento, características constructivas en función de criterios bioclimáticos y de necesidades de aislamiento térmico y contra el ruido, etc.

Artículo 116. Criterios de sostenibilidad ambiental en los proyectos y en la ejecución de las obras de urbanización.

Sin perjuicio de lo que al efecto pueda quedar regulado en el planeamiento urbanístico, tal y como queda previsto en el epígrafe L del artículo 115 de estas Normas Generales, o en su caso, como desarrollo del presente artículo, a continuación se fijan los criterios generales de sostenibilidad, a tener en cuenta, entre otros, en la redacción de los proyectos de urbanización y en la ejecución de las correspondientes obras.

1. Criterios de sostenibilidad a aplicar en la redacción de los Proyectos de Urbanización:

A. Equilibrio en los movimientos de tierras, no solo como criterio económico, sino como minimización de residuos, almacenaje y reutilización de la tierra vegetal sobrante, etc.

B. Reutilización de materiales de desecho (sobrantes de construcción y urbanización, áridos provenientes del machaqueo de materiales de demolición, etc.).

C. Utilización de soluciones constructivas y tratamientos no impermeables, para aumentar la capacidad de filtrado natural del agua de lluvia en el terreno (Materiales porosos, pavimentos tramados, etc).

D. Optimización de la eficacia de las redes de servicio (ahorro de agua potable, reutilización de aguas, ahorro energético, reducción de la contaminación lumínica, etc).

E. Aprovechamiento de las aguas pluviales para el servicio de riego y limpieza de calles, parques y jardines (previsión de áreas de recogida, de estanques, o depósitos de almacenamiento, etc).

F. Reducción del calentamiento urbano mediante la diversificación del tratamiento del suelo (tipo, color y textura), en zonas verdes y peatonales.

G. Tratamiento adecuado de la pavimentación en función de los usos a implantar. (zonas peatonales, de coexistencia, de rodadura de vehículos, de juegos infantiles, de especiales condiciones respecto al ruido, etc.).

H. Cuidado del mobiliario urbano para contribuir a un espacio público más habitable y de calidad paisajística.

I. Utilización de la vegetación como factor de control ambiental (refrigeración, sombra, protección contra el ruido) de integración natural, de fijación del carbono atmosférico, etc, Selección de las especies vegetales en función no solo de criterios paisajísticos, sino también de criterios de reducción del consumo de agua, de minimización las necesidades de mantenimiento, de la durabilidad, de sus características no alergénicas, etc.

J. Kale, espaloi, pasealeku, parke eta bestelako espazio publikoen diseinua eta ezaugarri geometrikoak egokitzea (zabalerak, maldak, altzarien ezaugarriak eta kokapena, zoladuramotak, etab.), ez bakarrik irisgarritasuna eta segurtasunari buruz nahitaez bete beharreko araudira; kasu bakoitzaren araberako irizpide espezifikoetara ere bai, espazio horiek biztanle guztiek erabil ditzaten bermatzeko, eta batik bat, muga fisikoak edo minusbaliotasunak dituztenek edo zaurgarritasun-egoeran daudenek.

2. Urbanizazio-obren exekuzioan erabili beharreko iraunkortasun-irizpideak:

A. Obrak hartu beharreko azalera mugatuko da, eta baita behin-behineko instalazioek hartuko dutena ere.

B. Babestu beharreko leku sentiberak markatuko dira, obraren eremuaren barruan edo handik gertu dauden ibaiak, landaredia eta zuhaitzak barne.

C. Sortzen diren hondakinak indarreko araudiaren arabera kudeatuko dira.

D. Ibaietara ez da solido esekirik botako, eta hala badagokio, behar diren gailuak jarriko dira ur-ibilgu horietan balizko aldaketarik ez gertatzeko (lastozko fardoekin egindako hesiak, jalkiera-hesiak, etab.).

E. Denudatutako plataformak eta makina- eta garraio-ibilbideak ureztatzea proposatuko da.

F. Erabilitako materialen berrerabilera eta birziklatzea sustatuko da, eta baita sortutako hondakinena ere, indusketalanetatik ateratako soberakina barne. Soberakinak, ahal bada behintzat, material-premia duten inguruko obretara eramango dira.

G. Berreskuratutako lurra ez pilatuko eta ezta ere erabiliko ubide, iturri edo zuhaiztien inguruetan. Halaber, makinen parkea eta behin-behineko instalazioak ez dira jarriko inguru horietan.

H. Landare-lurren pilaketek 2 m hartuko dute gehienez, eta eremua eraberritzeko aukeratzen diren espezie berberez hornituko dira.

I. Indarreko araudian aurreikusitako lan-ordutegiak errespetatuko dira. Ordutegi hori une jakin batzuetan bakarrik zabaldu ahal izango da, aurrez udal-baimena jasota eta obra-jarduketa zehatzak egiteko. Era berean, otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua, aire librean erabiltzeko zenbait makinek atera dezaketen zarata arautzen duena, betetzen dela bermatu beharko da. Dardarei dagokienez, UNE 22-381-93 arauak ezarritako mugak errespetatu beharko dira.

J. Prebentzio-neurri gisa, obran dauden makina guztiek Ibilgailuen Azterketa Teknikoa egunean dutela egiaztatuko da; motorrak, isilgailuak etab. ongi doituta daudela ziurtatuko da, makinek sortzen duten zaratak eta isuri atmosferikoek gai horri buruz indarrean dagoen araudia bete dezaten.

K. Partikula esekiak eta atmosferako hautsa ahalik eta gutxien barreia daitezen, eta ibilgailuen bideen garbiketa errazteko, bideak ureztatzea proposatuko da atmosferara hauts eta partikula jalkigarri gutxiago isurtzeko. Neurri horren aldizkakotasuna prezipitazioen araberakoa izango da, eta euri gutxi egiten duen garaietan areagotuko da.

L. Makinen mantentze-lanak egitea beharrezkoa bada, eremu iragazgaitzetan edo iragazgaiztuetan egingo da lan hori, lurzorua eta isurketa-urak kutsa ez daitezen.

J. Adaptación del diseño y de las características geométricas (anchuras, pendientes, características y emplazamiento del mobiliario, topología de pavimentos, etc.) de las calles, aceras, paseos, parques y otros espacios públicos, no solo a la normativa de obligado cumplimiento sobre accesibilidad y seguridad, sino también a criterios específicos, aplicables a cada caso, que posibiliten el uso de dichos espacios a la totalidad de la población, y especialmente a los colectivos sociales que experimentan limitaciones físicas, minusvalías, o situaciones de vulnerabilidad.

2. Criterios de sostenibilidad a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización:

A. Se limitará la superficie a ocupar tanto por la obra propiamente dicha como por instalaciones temporales.

B. Se jalonarán las zonas sensibles a preservar, incluyendo los cursos fluviales, vegetación y arbolado etc., que se encuentren dentro del ámbito de la obra, o próximas al mismo.

C. Se gestionarán los residuos generados de acuerdo a la normativa vigente.

D. Se evitará el aporte de sólidos en suspensión a los cursos fluviales, y en su caso se colocarán los dispositivos necesarios para eliminar posibles alteraciones en dichos cursos de agua (barreras de pacas de paja, barreras de sedimentación etc.).

E. Se propondrá el riego de las plataformas denudadas y de corredores de maquinaria y transporte.

F. Se potenciará la reutilización y reciclaje de los materiales utilizados, así como de los residuos generados, incluido el material sobrante de excavación. En este último caso, el primer destino deseable de los sobrantes será el de su vertido en obras próximas con necesidad de préstamos.

G. El acopio y utilización de la tierra recuperada así como la ubicación del parque de maquinaria e instalaciones provisionales no se realizará en las proximidades de regatas, manantiales o zonas arboladas.

H. Los acopios de tierra vegetal no superarán los 2 m y se revegetarán con las mismas especies escogidas para la restauración.

I. Se respetarán los horarios de trabajo previstos en la normativa vigente. Este horario solo se podrá ampliar puntualmente, previa autorización municipal, para actividades de obra concretas. Así mismo, se deberá garantizar el cumplimiento del 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. En cuanto a las vibraciones, se deberá cumplir los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.

J. Como medida preventiva, se comprobará que toda la maquinaria presente en la obra se encuentra al día en lo que a Inspección Técnica de Vehículos se refiere, verificando el correcto ajuste de motores, silenciadores, etc., de manera que el ruido y las emisiones atmosféricas generadas por la maquinaria se ajusten a la normativa vigente en la materia.

K. A fin de evitar al máximo la dispersión de partículas en suspensión y de polvo atmosférico, y favorecer la limpieza de las vías rodadas, se propondrá el riego de las vías para reducir la emisión de polvo y partículas sedimentables a la atmósfera. Esta medida se realizará con una periodicidad variable en función de las precipitaciones, intensificándose en periodos de lluvias escasas.

L. Si fuera necesario llevar a cabo mantenimiento de la maquinaria, se realizará en áreas impermeables o impermeabilizadas para evitar la contaminación del suelo y de las aguas de escorrentía.

M. Kasu bakoitzaren arabera, garapen-planeamenduaren barruan Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Plana sartzeko premia aztertuko da.

N. Obrak amaitu ondoren garbiketa-kanpaina bat egingo da, bai obraren eremuan bertan eta bai haren inguruetan dauden eta lanek kaltetu dituzten eremuetan.

117. artikulua. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak.

Hernaniko Udalak ingurumena, paisaia eta natura babesteko ordenantzak prestatu eta izapidetu ahal izango ditu, Arau Orokorren Zazpigarren Titulu honetan jasotako irizpideak garatuko dituztenak. Ordenantza horiek banaka prestatu eta izapidetu ahal izango dira, edo ordenantza-multzo baten zati gisa (multzo hori aipatu Arauen 5. artikuluan adierazten diren ordenantzez osatuko da). Aipatu ordenantzek, besteak beste, honako gai hauek arautuko lituzkete:

— Urbanizazio- eta eraikuntza-obrek eragindako lurrak tratatzea eta leheneratzea.

— Lurrak, material geldoak eta hiri-hondakin solidoak botatzea.

— Hondakin-urak garbitu, araztu eta isurtzea. Bai hiri-eremuan eta bai landa-eremuan. Bizitegi-, industria- edo zerbitzu-erabilerako eraikin eta instalazioei buruz, nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerakoei buruz, etab.

— Hondakin-urak saneamendu-sare orokorrera isurtzeko erregimena.

— Urbanizazio- eta eraikuntza-jarduketak paisaian integratzea.

— Hiriko zuhaitzak, lurzoru publikoan nahiz pribatuan daudenak, babesteko eta sustatzeko erregimena, dagokion zigor-erregimena barne.

Flora eta fauna babesteko neurriak, urbanizazio-obrak egitearekin, finkak ixtearekin, komunikazio-azpiegiturak edo zerbitzu-sareak ezartzearekin etab. zerikusia dutenak.

— Urbanizazio publikoko obrak (azpiegitura-sareak, zoladura, zuhaitzak eta lorategiak, hiri-altzariak, etab.) diseinatu eta exekutatzeko erregimena, behar den arreta eskainiz iraunkortasun-irizpideei, ura eta energia aurrezteko irizpideei, argi-kutsadura saihestekoei etab.

118. artikulua. Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa.

«Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa», bere modalitate «bateratuan» zein «banakakoan», hirigintza-planek, obra-proiektuek eta jarduketa-proiektuek ingurumenean zuzenean eta zeharka eragiten dituzten ondorioak zenbatesten dituen prozedura da. «Ingurumena» terminoaren barruan, besteak beste, honako faktoreak sartzen dira: Biztanleria, giza osasuna, biodibertsitatea, fauna, flora, lurra, airea, ura, klima, paisaia, ondasun materialak (ondare historiko, arkitektoniko eta arkeologikoa barne), etab. Ebaluazioaren azken xedea hau da: Ingurumen-inpaktuaren dagokion aitorpenaren bidez, Organo eskudunak plan eta proiektu horien ingurumen-bideragarritasuna eta egokitasuna zehaztea, eta hala badagokio, aukera teknikorik aproposena ezartzea, eta baita neurri zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak ere, plan eta proiektu horien exekuzio-, ustiapen- eta itxiera-faseek ingurumenarentzat izan ditzaketen ondorio kaltegarriak zuzentzeko edo konpentsatzeko.

Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruz indarrean dagoen araudi aplikagarri orokorra honako hau da:

M. Se analizará en cada caso concreto la necesidad de que el planeamiento de desarrollo incluya un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística.

N. Al finalizar las obras, se llevará a cabo una campaña de limpieza tanto del ámbito propio de la obra como de las áreas del entorno de la misma que hubieran podido quedar afectadas.

Artículo 117. Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y naturalística.

El Ayuntamiento de Hernani podrá proceder a la elaboración y tramitación de ordenanzas de protección ambiental, paisajística y naturalística, que desarrollen los criterios contenidos en este Titulo Séptimo de las Normas Generales. Las citadas ordenanzas podrán ser bien elaboradas y tramitadas de forma autónoma, bien integradas en un conjunto de ordenanzas, de las mencionadas en el artículo 5 de las citadas Normas. Las cuestiones a regular por dichas ordenanzas, entre otras, serían las siguientes:

— Tratamiento y restauración de terrenos afectados por obras de urbanización y edificación.

— Vertido de tierras, materiales inertes y residuos sólidos urbanos.

— Saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales. Tanto en zona urbana, como en la zona rural. Referente a edificaciones e instalaciones de uso residencial, industrial, terciario, agro-ganadero, etc.

— Régimen de vertido de aguas residuales a la red general de saneamiento.

— Integración paisajística de las actuaciones de urbanización y edificación.

— Régimen de protección y fomento del arbolado urbano, ubicado tanto en suelo público, como privado, incluido el correspondiente régimen sancionador.

— Medidas de protección de la flora y de la fauna, relacionadas con ejecución de obras de urbanización, de cerramientos de fincas, de implantación de infraestructuras de comunicación, de redes de servicio, etc.

— Régimen de diseño y ejecución de las obras de urbanización pública (redes de infraestructuras, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano, etc,, con la debida atención a los criterios de sostenibilidad, de ahorro de agua y energía, de contaminación lumínica, etc.

Artículo 118. Evaluación de impacto ambiental.

«La evaluación de impacto ambiental», bien sea en su modalidad «conjunta», o «individualizada» es un procedimiento por el que se valoran los efectos directos, é indirectos que los planes urbanísticos, los proyectos de obras y los de actividades tienen sobre el medio ambiente, término en el que se entienden incluidos, entre otros, factores como: Población, salud humana, biodiversidad, fauna, flora, suelo, aire, agua, clima, paisaje, bienes materiales incluido el patrimonio histórico, arquitectónico, y arqueológico, etc., en orden a que mediante la correspondiente declaración de impacto ambiental, el Organo competente, determine su viabilidad ambiental y la procedencia de su ejecución, y en su caso, la adopción de la alternativa técnica más adecuada, y de las medidas correctoras y/ó compensatorias, de los efectos negativos previsibles que para el medio ambiente se pueden derivar de los citados planes y proyectos, en sus fases de ejecución, explotación y clausura.

La normativa de general aplicación en materia de evaluación de impacto ambiental, actualmente vigente, es la que a continuación se enuncia:

• Erkidegokoa.

— Kontseiluaren 97/11/CE Zuzentaraua, 1997ko martxoaren 3koa, zenbait proiektu publiko eta pribatuk ingurumenean duten eraginaren ebaluazioari buruzko 85/337/CE zuzentaraua aldatzen duena.

— 2001/142/CE Zuzentaraua, zenbait plan eta programek ingurumenean duten eraginaren ebaluazioari buruzkoa.

• Estatuko Legeria.

— 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua, ekainaren 28koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzkoa.

— 1131/1988 Errege Dekretua, irailaren 30ekoa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 L.E.D., ekainaren 28koa, betearazteko Araudia.

— 9/2000 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 6koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 L.E.D., ekainaren 28koa, Aldatzekoa.

— 6/2001 Legegintzako Errege Dekretua, maiatzaren 8koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 L.E.D., ekainaren 28koa, Aldatzekoa.

— 9/2006 Legegintzako Errege Dekretua, apirilaren 28koa, planen eta programen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzkoa.

— 1/2008 Legegintzako Errege Dekretua, urtarrilaren 11koa, proiektuen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko Legearen Testu bategina.

• Legeria Autonomikoa.

— 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Euskal Herriko ingurumena babestekoa.

— 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, Euskal Herriko ingurumena babesteko 3/1998 Lege Orokorrean, otsailaren 27koan, jasotzen den jarduketa-lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden jarduketei buruzkoa.

— 183/2003 Dekretua, uztailaren 22koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bateratua egiteko prozedura arautzen duena.

Aipatu ingurumen-legerian ezarritakoaren arabera, edo berau garatu edo ordezteko ematen den legerian ezarritakoaren arabera, edo hala badagokio, legeria hori osatzen duen hirigintza-legeriaren arabera (Estatuko eta E.A.E.ko Lurzoruaren Legeak) edo planeamendu orokor honen aurreikuspenen arabera, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio motaren bat egin behar zaien hirigintza-planek eta proiektuek, edo horien aldaketek, «Ingurumen Inpaktuaren Ebaluazio Azterketa» izenekoa sartuko dute beren izapidetze-fase bakoitzari dagozkion agirien artean. Azterketa horren norainokoa eta eduki teknikoa aipatu den indarreko legeriak zehaztuko du, kasu bakoitzaren arabera

ZORTZIGARREN TITULUA (VIII)

ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK (HIRIGINTZA, ARKITEKTURA, HISTORIA, KULTURA, ARKEOLOGIA ETA NATURAREN ALDETIK INTERESA DUEN ONDAREA BABESTEKOAK)

119. artikulua. Katalogatutako elementuak babesteko erregimena formulatzea.

1. Planeamendu orokor honetako «C. Katalogoa» agirian, jarraian azaltzen diren ondasun eta elementuak jasotzen dira, horietan biltzen diren balioak babestu eta zaintzeko asmoz, eta baita ere, aipatu helburuak lortzea oinarri hartuta, ondasun eta elementu horien tratamenduari eta esku-hartzeari buruzko erregimen espezifikoa ezartzeko asmoz:

• Comunitaria.

— Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997 por la que se modifica la directiva 85/337/CE relativa a la evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente de deteminados proyectos públicos y privados.

— Directiva 2001/142/CE relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

• Legislación Estatal.

— Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto 1131/1988 de 30 de setiembre, Reglamento para la ejecución del R.D.L. 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto Legislativo 9/2000 de 6 de octubre, de Modificación del R.D.L.1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto Legislativo &/2001 de 8 de mayo de Modificación del R.D.L.1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto Legislativo 9/2006 de 28 de abril, de Evaluación de impacto ambiental de planes y programas.

— Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de enero, Texto refundido de la Ley de evaluación de impacto ambiental de proyectos.

• Legislación Autonómica.

— Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de protección del medio ambiente del País Vasco.

— Decreto 165/1999 de 9 de marzo, sobre actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de protección del medio ambiente del País Vasco.

— Decreto 183/2003 de 22 de Julio, que regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Los planes urbanísticos y proyectos, o sus modificaciones, que a tenor de lo dispuesto en la legislación ambiental citada, o en la que se dicte como desarrollo, o sustitución de la misma, o en su caso, a tenor de la legislación urbanística complementaria de aquella (Leyes del Suelo Estatal y Autonómica), o de las previsiones del presente planeamiento general, deban ser sometidos a alguno de los tipos de procedimiento de evaluación de impacto ambiental, integrarán en los documentos correspondientes a cada una de sus fases de tramitación el denominado «Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental», cuyo alcance y contenido técnico queda determinado para cada caso por la citada legislación vigente.

TITULO OCTAVO (VIII)

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO (DE INTERES URBANISTICO, ARQUITECTONICO, HISTORICO, CULTURAL, ARQUEOLOGICO Y NATURALISTICO)

Artículo 119. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

1. El documento «C. Catálogo» de este planeamiento general, integra los siguientes bienes y elementos, en orden a proteger y preservar los valores que en ellos concurren, así como, en base al logro de dichos objetivos, a establecer el régimen específico de tratamiento e intervención al que deben quedar sometidos:

— Udalerrian dauden multzo, eraikin nahiz elementu eraikiak, partzelazioak etab., beren bitxitasunagatik eta/edo hirigintza, arkitektura, kultura, historia, arkeologia eta abarren aldetik duten interesagatik bereizten direnak.

— Beren bitxitasunagatik eta/edo ekologia, natura, paisaia eta abarren aldetik duten interesagatik bereizten diren landaeremuak, parkeak eta zuhaiztiak.

2. Ondasun eta elementu horien zerrenda aipatu den «C. Katalogoa» agirian azaltzen da. Nolanahi ere, zerrenda hori osatu edo egokitu egin ahal izango da, hala badagokio, planeamendu orokor honen zehaztapenak garatuko dituen Ondarea Babesteko Plan Berezia idaztearen bidez.

Katalogatutako ondasun eta elementuetako bakoitza babes-erregimen espezifiko batean pean dago. Erregimen horiek arau orokor hauen 120. artikuluan daude jasota, eta 121. artikulutik 125. artikulura bitartean arautzen dira.

3. Ondasun eta elementu horiek guztiak, Planeamendu orokor honetan bertan eta gaiari buruz indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan (besteak beste, Euskal Kultura Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko Legean) ezarritako babes-erregimenaren pean daude.

120. artikulua. Katalogoan sartutako ondasun eta elementuen kategoriak.

Zaindu eta babestu beharreko ondasunen artean, honako kategoria hauek bereizten dira:

1. Hirigintza-, arkitektura- eta historia-interesa duten elementuak:

— I. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

Talde honetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Sailkatutako Kultura Ondasun izendatuta dauden Monumentuak eta Monumentu Multzoak sartzen dira.

— II. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

Talde honetan, 1997ko irailaren 23an onartutako «Hernaniko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia»ren katalogoan dauden elementuak sartzen dira. Katalogo horretan ezarritako sailkapena errespetatuz, bi Azpimota proposatzen dira, bakoitza bere babes-erregimen espezifikoarekin (ikus aipatu Plan Bereziaren 49. eta 50. artikuluak).

* II-a mota, interes orokorreko eraikinak:

Talde honetan, Monumentu Historiko-Artistiko izendatuta dauden edo izendapen horretarako espedientea irekita duten eraikinak sartzen dira, eta baita ere, beren balio arkitektoniko, kultural edo historiko bereziengatik hiri-ehunean garrantzi nabarmena duten eraikin guztiak. Talde honetan sartzen dira, halaber, jatorrizko Erdi Aroko etxe-tipoaren hasierako profila mantentzen duten eta hiri-bilbearen paisaia-egituran funtsezkoak diren eraikinak.

* II-b mota, interes partzialeko eraikinak:

Talde honetan, balio estilistiko bereziko elementu batzuk mantendu arren (hegalak, beheko solairuko fatxada, fatxaden zatiak, burdineriak, mentsulak, harburuak, ertz-babesak, azpadurak etab.), oro har interes orokorrekotzat hartu ezin daitezkeen eraikinak sartzen dira.

— III. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

Talde honetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu izendatuak izateko proposatzen diren elementuak sartzen dira, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak egindako Ondare Historiko-Arkitektonikoaren Behin-behineko Inbentariotik atereak.

— Conjuntos, edificaciones, elementos construidos, parcelaciones, etc. existentes en el municipio, y caracterizados por su singularidad, y/ó interés urbanístico, arquitectónico, cultural, histórico, arqueológico, etc.

— Ambitos rurales, parques y arbolado caracterizados por su singularidad y/ó interés ecológico, naturalístico, paisajístico, etc.

2. La relación de estos bienes y elementos queda recogida en el citado documento «C. Catálogo». No obstante, en su caso, podrá ser complementada, o reajustada, mediante la redacción de un Plan Especial de Protección del Patrimonio que desarrolle las determinaciones de este planeamiento general.

Cada uno de los bienes y elementos catalogados queda encuadrado el alguno de los regímenes de protección específicos, diferenciados en el artículo 120, y regulados en los artículos 121 a 125 de las presentes normas generales.

3. Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo Planeamiento General, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia, entre otras, la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de Julio de 1990.

Artículo 120. Categorías de bienes y elementos integrados en el Catálogo.

Se diferencian las siguientes categorías de bienes a preservar y proteger:

1. Elementos de interés urbanístico, arquitectónico e histórico:

— Sometidos al régimen de protección Tipo - I:

A este grupo pertenecen los Monumentos y Conjuntos Monumentales declarados como Bien Cultural Calificado de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Sometidos al régimen de protección Tipo - II:

Quedan incluidos en este grupo los elementos contenidos en el catálogo del «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997. Respetando la clasificación establecida por el mismo, se proponen dos Subtipos, con sus regímenes de protección específicos (ver art. 49 y 50 del citado Plan Especial):

* Tipo II-a, edificios con interés global:

Recoge edificios que han sido declarados Monumentos Histórico-Artístico, o tienen incoado expediente de declaración, y todos aquellos que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos. Se incluyen en este apartado también los que conservan el perfil primitivo de la casa-tipo medieval originaria y que son piezas claves en la conformación paisajística del entramado urbano.

* Tipo II-b, edificios con interés parcial:

Recoge los edificios que conservan elementos de particular valor estilístico, como aleros, fachada de planta baja, parte de fachadas, herrajes, ménsulas, canes, cantoneras, recercos etc., pero que en su conjunto no pueden ser clasificados como de interés global.

— Sometidos al régimen de protección Tipo - III:

Se han incluido en este grupo aquellos elementos que se proponen para su declaración como Monumentos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y que han sido adoptados a partir del Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico elaborado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

— IV. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

Talde honetan, babestea eta zaintzea merezi duten eta egun udal-interesekotzat hartzen diren elementuak sartzen dira.

2. Interes arkeologikoko eremuak:

— Kultura-ondasunen erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dauden eremu arkeologikoak.

— Euskal Kultura Ondareari buruzko Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dagoen eremu arkeologikoa.

— Ustezko arkeologia-eremuak. Talde honetan sartzen dira, hainbat zantzu eta iturrirengatik, aztarnategi arkeologiko bat dutelako susmoa dagoen eremuak, nahiz eta bere kontserbazio-egoera eta interes-mailari buruzko daturik ez eduki.

3. Interes naturalistikoko elementuak:

— Babes bereziko ondasun eta elementu naturalak.

Talde honetan, beren balio naturalistikoak direla eta, udalaz gaindiko erakundeek ezarritako babes-xedapenen mende dauden eremu eta elementuak sartzen dira:

* Garrantzi Komunitarioko Lekuak (GKL):

Europako Natura 2000 Sare ekologikoan sartuta dauden ekosistemak dira, eta horiek babestearen helburua habitat naturalen eta basa-fauna eta floraren kontserbazioa bermatzea da.

* Zuhaitz bereziak:

Beren ezaugarri nabarmenengatik (tamaina, adina, historia, edertasuna, kokapena, etab.), edo beren bitxitasunagatik, babes berezia merezi duten zuhaitzak dira.

— Udal-babeseko ondasun eta elementu naturalak.

Beren balio naturalistiko eta paisajistikoengatik babestu behar diren udalerriko hiri-parke publikoak sartzen dira hemen.

121. artikulua. Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko erregimen orokorra.

1. Katalogatutako ondasunak eta elementuak ezin izango dira esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileen pean jarri, baliorik ez duten eranskinak edo ondasun horien izaera desitxuratzen dutenak kentzeko helburua dutenei kalterik egin gabe.

2. Eraikuntza-proiektua edo obra-proiektua dagokion erakundeari bidaliko zaio –Eusko Jaurlaritzari edo Gipuzkoako Foru Aldundiari–, dagokion txostena egin dezan, baldin eta proiektatutako esku-hartzeek legez erakunde horien tutoretzapean dauden ondasunei eragiten badiete.

3. Katalogatutako ondasun eta elementuei zuzenean edo zeharka eragiten dieten obrei udal-lizentzia emateko, honako baldintzak bete beharko dira beti: Indarreko legerian ezarritakoak; aurreko epigrafean aipatutako erakundeek, hala badagokio, emandako ebazpenetan ezarritakoak; ondasun eta elementu horietako bakoitzari aplikagarri zaion eta VIII. Tituluan eta planeamendu orokor honen «C. Katalogoa» agirian bertan zehazten den babes-erregimen espezifikoan ezarritakoak; eta baita ere, esku hartzeko proposamen bakoitzarentzat, Udalak beharrezko eta bidezkotzat jotzen dituen irizpideetan ezarritakoak, aipatu ondasun eta elementuak babesteko eta zaintzeko helburuekin eta Udaleko zerbitzu teknikoek horretarako egin ditzaketen txostenekin bat etorriz.

— Sometidos al régimen de protección Tipo - IV:

En este grupo se han integrado aquellos elementos que merecen protección y preservación, cuyos valores actualmente se circunscriben al nivel de interés municipal.

2. Zonas de interés arqueológico:

— Zonas arqueológicas inscritas en el registro de bienes culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.

— Zona arqueológica inscrita en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental.

— Zonas de presunción arqueológica, en las que se incluyen aquellas en las que, por diversos indicios y fuentes, se conoce la existencia de un yacimiento arqueológico, no teniendo aún datos referentes a su estado de conservación y grado de interés.

3. Elementos de interés naturalístico:

— Bienes y elementos naturales de protección especial.

En este grupo se incluyen aquellos espacios y elementos, que en base a sus valores naturalísticos, quedan sometidos a disposiciones de protección adoptadas por instituciones supramunicipales:

* Lugares de Importancia Comunitaria (LIC):

La protección de estos ecosistemas que están integrados en la red ecológica europea Red Natura 2000., tiene como fin garantizar la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

* Arboles singulares:

Se trata de ejemplares de árboles que por sus notables características (tamaño, edad, historia, belleza, situación, etc.), o por su singularidad, merecen una protección especial.

— Bienes y elementos naturales de protección municipal.

Aquí se incluyen los parques urbanos públicos del municipio en los que deben preservarse sus valores naturalísticos y paisajísticos.

Artículo 121. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor, o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. El proyecto de edificación, o de obras será remitido, a efectos de informe, a los organismos correspondientes –sea Gobierno Vasco, o Diputación Foral de Gipuzkoa–, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela de dichas instituciones.

3. La concesión de la licencia municipal de obras, que afecten directa, o indirectamente, a los bienes y elementos catalogados, deberá sujetarse en todo caso al cumplimiento de las condiciones establecidas, en la legislación vigente, en las resoluciones que, si fuera procedente, se emitan por los organismos citados en el epígrafe anterior, en el régimen de protección específico aplicable a cada uno de ellos, y que queda determinado en el presente Título VIII y en el propio documento «C. Catálogo» de este planeamiento general, así como en los criterios que, respecto de cada propuesta de intervención concreta, el Ayuntamiento considere necesario y oportuno adoptar, en consonancia con los objetivos de preservación y protección formulados y con los informes que al efecto puedan emitir los servicios técnicos municipales.

3. Euskal Kultura Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko Legearen babespean dauden eraikinen edo horien elementuen aurri-deklarazioa lege horren 36. artikuluan ezarritako erregimenra eta prozedurara egokituko da.

122. artikulua. Hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarea babesteko erregimena.

Oro har, udalerriko hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarearen katalogoan sartuta dauden ondasun eta elementuen babes-erregimena honakoek osatuko dute: Aplikazio orokorreko lege-xedapenek, esaterako Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, eta 317/2002 Dekretuak, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoak; eta baita ere, aipatu elementu horietako bakoitzari dagozkion zehaztapenek (lehenak udalaz gaindiko instantziek egindako ebazpenetatik datoz, eta bigarrenak, berriz, berariaz planeamendu orokor honetatik).

1. Sailkatutako Kultura Ondasun izendatuta dauden Monumentuak eta Monumentu Multzoak (I. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, honela katalogatutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du:

— Hernaniko Hirigune Historikoa (I-1): Bere babes-erregimena 544/1995 Dekretuan, abenduaren 29koan, ezarrita dagoena da. Dekretu horrek Kultura Ondasun izendatzen du Hernaniko Alde Zaharra, Monumentu Multzo kategoriarekin (1996/01/16ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

— San Agustin Komentua (I-2): Bere babes-erregimena 157/2001 Dekretuan, uztailaren 30ekoan, ezarrita dagoena da. Dekretu horrek, San Agustin Komentua Monumentu kategoriarekin Sailkatutako Kultura Ondasun izendatzeko espedientea egokitzen du, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen preskripzioen arabera (2001/08/21Eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

— Santiago Bidea, Ibilbidea eta Fagollagako Zubia (I-3): Bere babes-erregimena 14/2000 Dekretuan, urtarrilaren 25ekoan, ezarrita dagoena da. Dekretu horrek Kultura Ondasun izendatzen du Santiago Bidea, Monumentu Multzo kategoriarekin (2000/02/11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Eremu eta eraikin horiei eragiten dieten jarduketa guztiek, baldin eta aipatu diren lege-xedapenetan aurreikusitako egoeretan badaude, kultura-ondarearen babesari buruz eskumena duen Administrazioaren txostena beharko dute (Udalaren baimena jaso aurretik).

2. «Hernaniko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak» babesten dituen Eraikinak eta Elementuak (II. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, 1997ko irailaren 23an onartutako «Hernaniko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak» (1997/10/09ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) babestutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek Plan Berezi horretan xede horretarako ezarrita dagoen babes-erregimen espezifikoa bete beharko du.

«Alde Zaharra Erabat Birgaitzeko Plan Berezia» berrikusten bada, planeamendu orokor honetan aurreikusten den bezala (ikus dagokion eremuko Arau berezia), 544/1995 Dekretuak, abenduaren 29koak, ezarritako oinarrizko babes-erregimenari eutsi beharko zaio. Dekretu horrek Kultura Ondasun izendatu zuen Hernaniko Alde Zaharra, Monumentu Multzo kategoriarekin (1996/01/16ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta aipatu Plan Bereziaren zehaztapenen arau-esparrua bihurtu da.

4. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, que estén sometidos a la tutela de la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, se ajustará al régimen y al procedimiento establecidos en el artículo 36 de la misma.

Artículo 122. Régimen de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico.

Con carácter general, el régimen de protección de los bienes y elementos integrados en el catálogo del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico del municipio, queda constituido, por las disposiciones legales de general aplicación, tales como la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco y el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y por las determinaciones correspondientes a cada uno de dichos elementos, que provienen, unas, de resoluciones emitidas por instancias supramunicipales, y otras, específicamente del presente planeamiento general.

1. Monumentos y Conjuntos Monumentales declarados como Bienes Culturales Calificados. (Protección Tipo - I).

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier obra, o intervención relativa a cada uno de los elementos así catalogados, es el siguiente:

— Hirigune Historikoa (Casco Histórico) de Hernani (I-1): El régimen de protección es el establecido en el Decreto 544/1995, de 29 de diciembre, por el que se califica el Casco Histórico de Hernani como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (*Boletín Oficial del País Vasco* 16/01/1996).

— Convento de San Agustín (I-2): El régimen de protección es el establecido en el Decreto 157/2001, de 30 de julio, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, de 3 de julio de 1990, del Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, del Convento de San Agustín (*Boletín Oficial del País Vasco* 21/08/2001).

— Camino de Santiago, Trazado y Puente de Fagollaga (I-3): El régimen de protección es el establecido en el Decreto 14/2000, de 25 de enero, por el que se califica el Camino de Santiago como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (*Boletín Oficial del País Vasco* 11/02/2000).

Todas las actuaciones que afecten a estos ámbitos y edificaciones, y que queden inscritas en los supuestos previstos en las mencionadas disposiciones legales, deberán ser sometidas a informe (previo a la autorización municipal) de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

2. Edificios y Elementos protegidos por el «Plan Especial de Rehabilitación de Casco Histórico de Hernani» (Protección Tipo - II).

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier obra, o intervención relativa a cada uno de los elementos protegidos por el «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997 (*Boletín Oficial del País Vasco* 09/10/1997), es el establecido al efecto por dicho Plan Especial.

En el caso de abordar la revisión del «Plan Especial de Rehabilitación Integral de Casco Histórico», prevista por el presente planeamiento general, (ver Norma Particular del ámbito correspondiente) se deberá mantener el régimen básico de protección establecido por el Decreto 544/1995, de 29 de diciembre, por el que se calificó el Casco Histórico de Hernani como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (*Boletín Oficial del País Vasco* 16/01/1996) y que se constituye en marco de las determinaciones del citado Plan Especial.

3. Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu Multzo izendatzeko proposatutako Ondasunak eta Elementuak (III. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, planeamendu honetan honela katalogatutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du: «zabalkuntzarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak» delakoei dagokien erregimena, eta horien barruan, «Zaharberritze Zientifikoa» eta «Kontserbatzeko Zaharberritzea» izeneko jarduketei dagokiena, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean zehazten diren eran (2002/12/31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Ondasun eta elementu horietan egin nahi diren obra eta esku-hartze guztiek, kultura-ondarearen babesari buruz eskumena duen Administrazioaren txostena beharko dute (Udalaren baimena jaso aurretik).

4. Udal-babeseko Ondasun eta Elementuak. (IV. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, planeamendu honetan honela katalogatutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du: Elementu horien bolumetria, kanpoko irudia eta oinarrizko ezaugarri tipologikoak errespetatzeko neurriak.

— Kategoria honetan sartzen diren eraikin eta elementuei dagokienez, aplikatu beharreko erregimena «zabalkuntzarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak» delakoen kategoriari dagokiona da, eta horien barruan, «Eraberritze»ko jarduketei dagokiena, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean zehazten den eran (2002/12/31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

— Kategoria honetan sartzen diren interes etnologikoko partzela-egiturei dagokienez, babes-erregimen aplikagarria honako hau izango da:

* Ezingo da finkarik banandu edo elkartu, lursailik zatitu, mugarik aldatu, edo beste edozein jarduketarik egin (bideak ireki, etab.), baldin eta horren ondorioz «saroi»en (perimetrozirkuluak) eta «zilegi»en (gailurretik haranera bitartean aurrez ezarritako zabalera ertaineko zerrendak) berezko partzela-egitura aldatzen bada.

* Ezingo da inolako eraikinik edo instalazio lagungarririk eraiki aipatu partzela-egitura babestuak barne hartzen dituzten eremuetan.

Udalak, hala badagokio, ondasun eta elementu horiei buruzko Plan Berezia egin ahal izango du, horiek sakonago aztertu eta zein zati babestu behar diren erabakitzeko, eta elementu bakoitzaren babes-erregimen espezifikoa finkatzeko.

123. artikulua. Ondare arkeologikoko ondasunak eta elementuak babesteko erregimena.

Oro har, udalerriko ondare arkeologikoaren zati diren elementuak babesteko erregimena honakoek osatuko dute: Aplikazio orokorreko lege-xedapenek, esaterako Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, eta aipatu elementu horietako bakoitzari dagozkion zehaztapenek (horiek guztiak udalaz gaindiko instantziek egindako ebazpenetatik datoz).

3. Bienes y Elementos propuestos para su declaración como Monumentos o Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco. (Protección Tipo – III).

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier obra, o intervención relativa a cada uno de los elementos así catalogados por este planeamiento general, será el correspondiente a las denominadas «intervenciones constructivas sin ampliación», y dentro de éstas a las actuaciones de «Restauración Científica» y «Restauración Conservadora», tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (*Boletín Oficial del País Vasco* 31/12/2002).

Las obras e intervenciones que se planteen ejecutar en esos bienes y elementos han de someterse al informe preceptivo (previo a la autorización municipal) de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

4. Bienes y Elementos de protección municipal. (Protección Tipo - IV).

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier obra, o intervención relativa a cada uno de los elementos así catalogados por este planeamiento general, ha de entenderse asociado a un conjunto de medidas que conlleven el respeto a su volumetría, a su imagen exterior y a las características tipológicas básicas.

— En lo que se refiere a los edificios y elementos incluidos en esta categoría, el régimen a aplicar es el que corresponde a la categoría de las denominadas «intervenciones constructivas sin ampliación», y dentro de éstas, a las actuaciones de «Reforma» tal y como se define en el Anexo I del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (*Boletín Oficial del País Vasco* 31/12/2002).

— En lo que se refiere a las configuraciones parcelarias de interés etnológico incluidas en esta categoría, el régimen de protección aplicable se concreta en:

* No se autorizan las segregaciones, o agregaciones de fincas, división de terrenos, modificación de límites, o cualquier otra actuación (apertura de caminos, etc.) de la que se derive la alteración de la conformación parcelaria característica de los «seles» (círculo perimetral) y «zilegis» (de cresta a valle en fajas de anchura constante y media predeterminada).

* No se autoriza la construcción de ningún edificio, o instalación auxiliar dentro de los ámbitos conformados caracterizados por las citadas configuraciones parcelarias protegidas.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, formular un Plan Especial relativo a esos bienes y elementos, a fin de profundizar en la valoración de los mismos y de sus partes concretas a preservar, y de determinar en cada uno de ellos el régimen de protección específico.

Artículo 123. Régimen de protección de los bienes y elementos del patrimonio arqueológico.

Con carácter general, el régimen de protección de los elementos que forman parte del patrimonio arqueológico del municipio queda constituido, por las disposiciones legales de general aplicación, tales como la Ley 7/1990 de 3 de Julio de Patrimonio Cultural Vasco, y por las determinaciones correspondientes a cada uno de dichos elementos, que provienen todas ellas de las resoluciones emitidas por instancias supramunicipales.

1. Kultura Ondasunen Erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dauden eremu arkeologikoak.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, eremu horien babes-erregimen espezifikoa, eta baita horien barruan dauden eta planeamendu orokor honetan katalogatu diren monumentu-elementuena ere, xede horretarako 137/2003 Dekretuak, ekainaren 24koak (2003/07/08ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), ezartzen duena da. Aipatu eremuen mugaketa zehatza, halaber, Dekretu horretan finkatzen da.

2. Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dagoen eremu arkeologikoa.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, Hernaniko Alde Zaharreko eremu arkeologikoaren babes-erregimen espezifikoa xede horretarako 1998ko otsailaren 12ko Aginduak (1998/03/31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) ezartzen duena da.

Aipatu Eremu Arkeologikoaren esparruaren barruan edozein jarduketa edo obra egiteko (esparru hori aipatu den Aginduak mugatzen du), Foru Aldundiaren baimena beharko da, eta horretarako proiektu arkeologikoa aurkeztu beharko da aldez aurretik, 7/1990 Legearen 45.5 artikuluak xedatzen duenez.

3. Ustezko arkeologia-eremuak.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, ustezko arkeologia-eremuen babes-erregimen espezifikoa Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak xede horretarako 1996ko azaroaren 11n emandako Ebazpenak (1996/02/21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) ezartzen duena da.

Aipatu Eremuen esparruen barruan edozein jarduketa edo obra egiteko, orubearen balio arkeologikoari eta proiektuak izango duen eraginari buruzko azterketa egin beharko da aldez aurretik. Azterketa hori oinarritzat hartuta, Gipuzkoako Foru Aldundiak proiektu arkeologikoa egin behar den ala ez erabakiko du, eta hala badagokio, proiektu horren norainokoa zehaztuko du, 7/1990 Legearen 49. artikuluak eta 1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluak ezarritakoaren arabera.

124. artikulua. Ondare naturalistikoko eremuak eta elementuak babesteko erregimena.

Oro har, udalerriko ondare naturalistikoaren zati diren eremu eta elementuen babes-erregimena honakoek osatuko dute: Aplikazio orokorreko lege-xedapenek, esaterako Euskal Herriko natura babesteko 16/1994 Legeak, ekainaren 30ekoak, eta aipatu elementu horietako bakoitzari dagozkion zehaztapenek (lehenak udalaz gaindiko instantziek egindako lege, plan eta ebazpenetatik datoz, eta bigarrenak, berriz, berariaz planeamendu orokor honetatik).

1. Babes bereziko Eremu eta Elementu naturalak.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, honela katalogatutako eremu eta elementu bakoitzarekin loturiko edozein eskuhartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du:

A. Garrantzi Komunitarioko Lekuak (GKL).

Honela katalogatuta dauden bi eremuak, Arau Orokor hauen 83.1 artikuluan ezarritako zehaztapenen bidez arautuko dira (C.S.4. «Interes naturalistikoko eremu eta elementuak» baldintzatzaile gainjarriari buruzkoa da artikulu hori).

1. Zonas arqueológicas inscritas en el Registro de Bienes Culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que quedan sometidas estas zonas y los elementos monumentales integrados en las mismas y que quedan catalogados por este planeamiento general, es el establecido al efecto por el Decreto 137/2003, de 24 de junio de 2003 (*Boletín Oficial del País Vasco* 08/07/2003). La delimitación explícita e las citadas zonas, queda así mismo establecida por el aludido Decreto.

2. Zona arqueológica inscrita en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental.

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que queda sometida la zona arqueológica del Casco Histórico de Hernani, es el establecido al efecto por la Orden de 12 de febrero de 1998 (*Boletín Oficial del País Vasco* 31/03/1998.

Toda actuación, u obra, a ejecutar dentro del ámbito de la citada Zona Arqueológica, que queda delimitado en dicha Orden, deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico, tal y como dispone el artículo 45.5 de la Ley 7/1990.

3. Zonas de presunción arqueológica.

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que quedan sometidas las zonas de presunción arqueológica es el establecido al efecto por la Resolución del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco de 11 de noviembre de 1996 (*Boletín Oficial del País Vasco* 21/02/1997).

Toda actuación, u obra, a ejecutar dentro de los ámbitos de las citadas Zonas, deberá contar con un estudio previo referente al valor arqueológico del solar y a la incidencia del proyecto. A partir de dicho estudio, la Diputación Foral de Gipuzkoa determinará la necesidad de que se redacte un proyecto arqueológico y, en su caso, el alcance del mismo, en función de lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley 7/1990 y el artículo 7 del Decreto 234/1996, de 8 de octubre de 1996.

Artículo 124. Régimen de protección de los espacios y elementos del patrimonio naturalístico.

Con carácter general, el régimen de protección de los espacios y elementos que forman parte del patrimonio naturalístico del municipio queda constituido, por las disposiciones legales de general aplicación, tales como la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco y por las determinaciones correspondientes a cada uno de dichos elementos, que provienen, unas, de la legislación, planes y resoluciones adoptadas por instancias supramunicipales, y otras, específicamente del presente planeamiento general.

1. Espacios y Elementos naturales de protección especial.

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier intervención relativa a cada uno de estos espacios y elementos así catalogados, son los siguientes:

A. Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

Los dos espacios catalogados por este concepto, quedan regulados por las determinaciones adoptadas en el artículo 83.1 de estas Normas Generales, relativo al condicionante superpuesto «C.S.4 Espacios y elementos de interés naturalístico».

Nolanahi ere, GKL horietako bakoitzari honako zehaztapenak izango zaizkie aplikagarri: Habitat naturalen eta basa-fauna eta floraren kontserbazioaren bidez biodibertsitatea bermatzeko neurriak ezartzen dituen 92/43/CEE Zuzentarauaren 6. artikuluko 2., 3. eta 4. idatz-zatiak, eta bereziki, 6.2 artikuluan ezarritako prebentzio-erregimena (Zuzentarau horren transposizioa abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretuan gauzatu da).

B. Zuhaitz bereziak.

Honela katalogatuta dauden bi zuhaitzak, Arau Orokor hauen 82.2 artikuluan ezarritako zehaztapenen bidez arautuko dira (C.S.3. «Babestutako eremu eta elementu naturalak» baldintzatzaile gainjarriari buruzkoa da artikulu hori).

2. Udal-babeseko elementu naturalak.

Hiri-eremuan honela katalogatuta dauden parkeak eta zuhaiztiak, Arau Orokor hauen 83.5 artikuluan ezarritako zehaztapenen bidez arautuko dira (C.S.4. «Interes naturalistikoko eremu eta elementuak» baldintzatzaile gainjarriari buruzkoa da artikulu hori).

Elementu horien balio botaniko eta paisajistikoak babestea da aplikagarri zaien babes-erregimenaren helburua. Nolanahi ere, aipatu eremuak egokitzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren esku-hartzeetan, balio horiei eusten zaiela bermatuko da.

Udalak, hala badagokio, elementu horiek babestu eta zaintzeko Plan Bereziak egin ahal izango ditu, elementu bakoitzari dagokion babes-erregimen espezifikoa finkatu ahal izateko.

125. artikulua. Titulu honetako aurreikuspenen eta planeamendu orokor honetan sartutako Katalogoaren maila arauemailea.

1. Titulu honen artikuluetan dauden aurreikuspenetatik, ezarritako babes-erregimenaren mendeko partzela eta eraikinen egiturazko antolamendu eta/edo antolamendu xehakatuaren erregimena erregulatzen duten zehaztapenak baldintzatzen dituzten horiek, kasu bakoitzean eragindako antolamendumotaren berezko izaera eta maila arauemailea izango dute.

Aurreikuspenok aldatu eta egokitzeko, egiturazko antolamendu edo antolamendu xehakatuko espediente bat formulatu eta onartu beharko da, haren eraginpeko aurreikuspenen izaera eta mailaren arabera.

2. Titulu honen artikuluetan jasotako gainerako aurreikuspenek antolamendu xehakatuaren berezko maila izango dute. Horiek aldatzeko, indarreko hirigintza-legerian izaera horretako zehaztapenen aldaketarako ezarrita dauden irizpideak jarraituko dira.

3. Bere aldetik, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60. artikuluan), «C.Katalogoa» agiriko proposamen eta aurreikuspenek hirigintza-antolamenduko tresna osagarrien berezko izaera izango dute.

Horiek aldatzeko, legeria horretan ezarritakoa bete beharko da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 100. artikuluan ezarritakoa).

En todo caso, en cada uno de estos dos LIC son de aplicación las determinaciones contenidas en los apartados 2,3 y 4 del artículo 6, y específicamente el régimen preventivo establecido por el artículo 6.2 de La Directiva 92/43/CEE (cuya transposición se concreta en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre), por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

B. Arboles Singulares.

Los dos árboles catalogados por este concepto, quedan regulados por las determinaciones adoptadas en el artículo 82.2 de estas Normas Generales, relativo al condicionante superpuesto «C.S.3 Espacios y elementos naturales protegidos».

2. Elementos naturales de protección municipal.

Los parques y el arbolado en zona urbana catalogados, quedan regulados por las determinaciones adoptadas en el artículo 83.5 de estas Normas Generales, relativo al condicionante superpuesto «C.S.4 Espacios y elementos de interés naturalístico».

El régimen de protección de estos elementos va dirigido a la preservación de los valores botánicos y paisajísticos existentes en los mismos. En todo caso, las intervenciones necesarias para el acondicionamiento y para el mantenimiento de dichas áreas, garantizarán la permanencia de los citados valores.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, formular los Planes Especiales necesarios de protección y conservación de esos elementos, a fin de determinar en cada uno de ellos el régimen de protección específico.

Artículo 125. Rango normativo de las previsiones de este Título y del Catálogo integrado en este planeamiento general.

1. Las previsiones contenidas tanto en los artículos de este Título que condicionen las determinaciones reguladoras del régimen de ordenación estructural y/o pormenorizado de las parcelas y edificaciones sometidas al régimen de protección establecido, tendrán la naturaleza y el rango normativo propio de la modalidad de ordenación afectada en cada caso.

Su modificación y reajuste requerirá la formulación y aprobación de un expediente de ordenación estructural, o pormenorizada, según que aquella afecte a previsiones de una u otra naturaleza y rango.

2. Las restantes previsiones contenidas en los artículos de este Título tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada. Su modificación se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente para la modificación de las determinaciones de esa naturaleza.

3. Por su parte, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente (entre otros, el artículo 60, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006), las propuestas y previsiones del documento «C. Catálogo» tienen la naturaleza propia de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

Su modificación se adecuará a lo dispuesto en esa misma legislación (entre otros, el artículo 100 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena: Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onartu baino lehen indarrean zegoen hirigintza-planeamendua indargabetzeko edo ordezteko baldintzak.

Agiri honen 2. artikuluan aipatzen diren hirigintza-agiriak indargabetu eta/edo ordeztu ahal izateko (2007ko «Hernaniko udalerriko Hirigintza Planeamenduako Arau Subsidiarioen Berrikuspena», 1996ko «Hernaniko udalerriko Hirigintza Planeamenduako Arau Subsidiarioak», horien aldaketak eta horiek garatzeko onartutako plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun-azterlanak), honako irizpideak hartu beharko dira kontuan:

1. Oro har, aipatu Arau Subsidiarioetan eta horien Berrikuspenean jasotako zehaztapenak, eta baita horiek aldatzeko zein garatzeko sustatutako hirigintza-espedienteetan (plan partzialetan, plan berezietan eta xehetasun-azterlanetan) jasotakoak ere, baldin eta dagoeneko exekutatuta edo exekutatzeke dauden proposamenei badagozkie -Planeamendu orokor honek berariaz baliozkotzen ditu-, finkatutzat hartuko dira, eremu bakoitzari dagozkion «Hirigintza Arau bereziek» (B.2 Agiria) edo Hirigintza Arau Orokor hauek kasu bakoitzean ezartzen dituzten baldintzetan eta norainokoarekin.

2. Ondorio guztietarako, Planeamendu orokor honek baliozkotutako zehaztapenak barne hartzen dituela ulertuko da (aurreko epigrafean aipatutako proposamenen hirigintza-agirietan sartuta daudenak).

Kontraesanik edo inkoherentziarik antzemanez gero zehaztapen horien eta Planeamendu orokor honetan jasota daudenen artean, agiri haietan jasota daudenak aplikagarriak direla ulertuko da, ondorio guztietarako.

3. Aurreko idatz-zatietan aipatzen den finkapena, bestalde, honako hirigintza-espediente hauetan ezarritako zehaztapenetara zabalduko da:

— Hernaniko Arau Subsidiarioen aldaketa, bizitegi-eremuetan teilatupeko espazioen erabilera eta aprobetxamendua arautzeko (2001).

— Hernaniko Arau Subsidiarioen aldaketa, bizitegi-eraikinetan kokatutako etxebizitzen irisgarritasuna sustatzeko (2009).

Bigarrena: Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onartu aurreko hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspen jakin batzuen aldi baterako indarraldia.

Agiri honen 5. artikuluan aipatzen diren urbanizazio eta eraikuntzako udal-ordenantzak izapidetzen eta onartzen ez diren artean, ordenantza horien xede diren gaiei dagokienez, 1996an onartutako Hirigintza Planeamenduako Arau Subsidiarioei, horien geroagoko aldaketei, horiek garatzeko sustatutako planeamenduari edo egun indarrean dauden Ordenantza espezifikoei gehitutako zehaztapen arautzaileak izango dira aplikagarri.

Ordenantza berriak onartuz gero, indargabetu egingo dira aldi baterako indarrean dauden aurreikuspen horiek, ordenantza berrietan ezarritako moduan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera: Condiciones de derogación o sustitución del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.La derogación y/o sustitución de los documentos urbanísticos (tanto la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Hernani» de 2007, como las «Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Hernani» de 1996, como las modificaciones de las mismas y como los planes parciales, especiales y estudios de detalle aprobados en su desarrollo) a los que se hace referencia en el artículo 2 de este documento se entenderá condicionada por los siguientes criterios:

1. Con carácter general las determinaciones contenidas tanto en las citadas Normas Subsidiarias y en su Revisión, como en los expedientes urbanísticos promovidos bien para su modificación, bien para su desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle), que correspondan a propuestas ya ejecutadas, o pendientes de ejecución, que este Planeamiento General explícitamente convalida, se entenderán consolidadas, en los términos y con el alcance establecidos en cada caso, por las «Normas Urbanísticas Particulares» (Documento B.2) correspondientes a cada ámbito, o en las presentes Norma Urbanísticas Generales.

2. Se entenderá a todos los efectos, que este Planeamiento General incorpora las determinaciones convalidadas, incluidas en los documentos urbanísticos correspondientes a las propuestas mencionadas en el epígrafe anterior.

Caso de que se detecten contradicciones, o incoherencias entre dichas determinaciones y las recogidas en este Planeamiento General, se entenderán de aplicación a todos los efectos las incluidas en aquellos documentos.

3. La consolidación a la que se hace referencia en los anteriores apartados, se entenderá extendida a las determinaciones adoptadas por los siguientes expedientes urbanísticos:

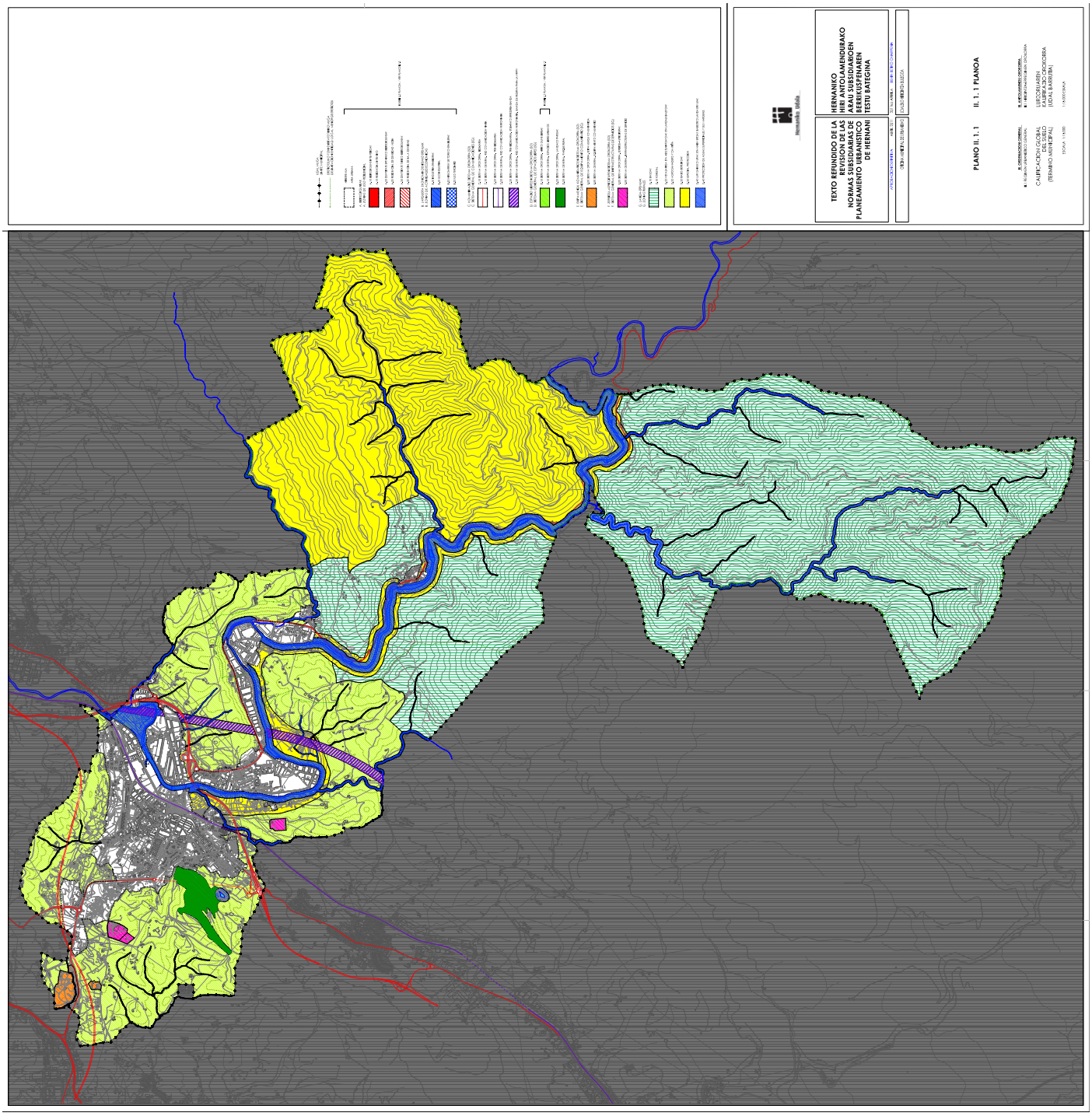
— Modificación de las NNSS de Hernani para la regulación del uso y aprovechamiento de los espacios bajo cubierta en los ámbitos residenciales. (2001).

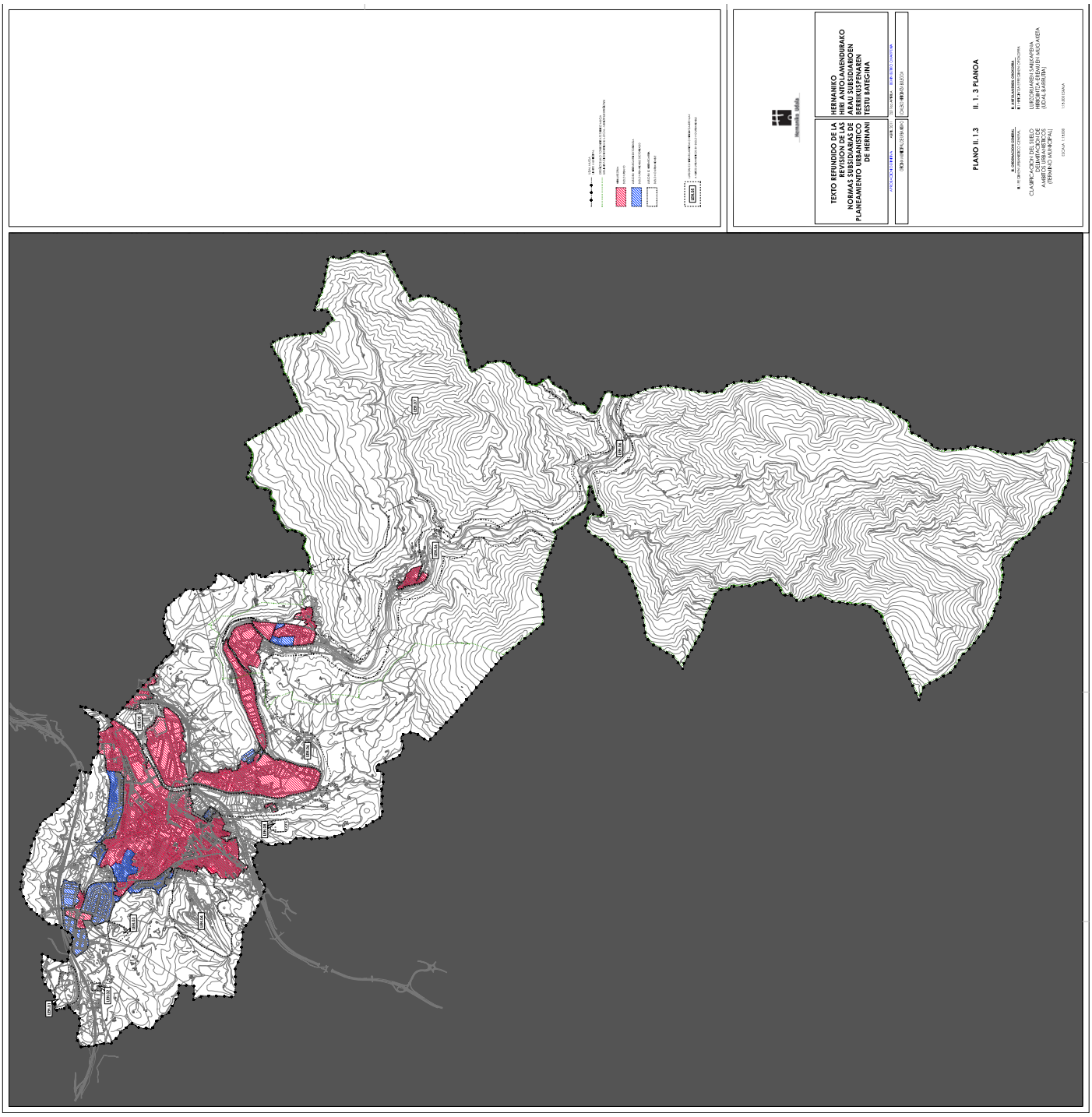
— Modificación de las NNSS de Hernani para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales. (2009).

Segunda: Vigencia transitoria de determinadas previsiones del planeamiento urbanístico anterior a la aprobación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En tanto no se tramiten y aprueben las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este Documento, se entenderán de aplicación las determinaciones reguladoras que, en relación con las materias objeto de aquellas, quedaron incorporadas a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, aprobadas el año 1996, a las posteriores modificaciones de las mismas, al planeamiento promovido en su desarrollo, o a las Ordenanzas específicas actualmente vigentes.

La aprobación de las nuevas Ordenanzas conllevará la derogación, en los términos que al efecto se establezcan, de las citadas previsiones de aplicación transitoria.


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI-ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
PLANO II. 1-1
II. 1-1 PLANOA


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDUBAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
PLANO II. 1.3
II. 1. 3 PLANOA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
HIRIGINTZAKO SAILKAPENA
AMBITOS URBANÍSTICOS
[TERRITORIO COMPLETO]
HIRIGINTZA ARLOAK
[LURRALDE BARRUTIA]

B.2 - AGIRIA
HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK

1. LIBURUA
HIRIGINTZA-EREMUA
HIRIGUNEA / ERDIALDEA (HE)

(HS) HIRIGUNE HISTORIKOA
(ZG) ZABALGUNEA

AURKIBIDEA

(HE) HS – HIRIGUNE HISTORIKOA AZPI-EREMUA
HS.01 Area
HS.02 Area
HS.03 Area
(HE) ZG – ZABALGUNEA
ZG.01 Area
PLANOAK (1/2000 eskala)
1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa
2. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra
3. Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua
4. Eraikuntza eta Jabari Baldintzak
5. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak

(HE) HS – HIRIGUNE HISTORIKOA
AZPI-EREMUA

(HE) HS.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Hernaniko Hirigune Historikoaren hiri-bilbearen parte bat da, eta horren mugak, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak lurralde hau Euskadiko Kultur Ondarearen Kultur Ondasun gisa kalifikatu zuenean, dekretuz erabakitako Monumentu Multzoaren berberak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 41.844 m².

B. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Araudi eta espazio arloko koherentzia-arrazoiak direla eta, abenduaren 29ko 544/1995 Dekretuaren bidez Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak Euskadiko Kultur Ondarearen Kultur Ondasuntzat finkatutako Hernaniko Hirigune Historikoko Monumentu Multzoa mugatu egingo da.

— Aipatutako dekretu horrek ezarri eta Monumentu Multzoaren barruan aurkitzen diren eraikinen eta gune publikoen babeserako erregimena finkatzea.

— Birgaitze Integraturako Arearen parte den Hirigintza Area honen antolamendu xehakatua finkatzea, halaxe erabaki baitzen 1997ko irailaren 23an onetsitako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Berezian», honako berregokitze hauekin:

* Napar Kaleko 12 zk. etxeari bizitegi-erabilerarako partzelaren kalifikazioa ematea, Arau Subsidiarioen Berrikuspenean proposatzen den moduan.

DOCUMENTO - B.2
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

LIBRO 1
AMBITO URBANISTICO
HIRIGUNEA / ERDIALDEA (HE)

(HS) HIRIGUNE HISTORIKOA
(ZG) ZABALGUNEA

INDICE

SUBAMBITO (HE) HS – HIRIGUNE HISTORIKOA
Area HS.01
Area HS.02
Area HS.03
SUBAMBITO (HE) ZG – ZABALGUNEA
Area ZG.01
PLANOS (Escala 1/2000)
1. Clasificación y Categorización del Suelo. División Territorial
2. Calificación Global del Suelo
3. Calificación Pormenorizada del Suelo
4. Condiciones de Edificación y Dominio
5. Condiciones de Ejecución Urbanística

SUBAMBITO
(HE) HS – HIRIGUNE HISTORIKOA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HE) HS.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parte del tejido urbano del Casco Histórico de Hernani, cuya delimitación coincide con la del Conjunto Monumental adoptada por el decreto del Departamento de Cultura del Gobieno Vasco, al calificar este territorio como Bien Cultural del Patrimonio Cultural Vasco.

— Superficie aproximada: 41.844 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Adoptar, por razones de coherencia normativa y espacial, una delimitación del Area que estrictamente corresponda al Conjunto Monumental del Casco Histórico de Hernani, calificado como Bien Cultural del Patrimonio Cultural Vasco, por Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 544/1995 de 29 de diciembre.

— Consolidar el régimen de protección de edificios y espacios públicos incluidos en el Conjunto Monumental, establecidos por el citado Decreto.

— Consolidar la ordenación pormenorizada de este Area Urbanística, que forma parte del Area de Rehabilitación Integrada, que fue adoptada por el «Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997, con los siguientes reajustes:

* Dar calificación de parcela de uso residencial a la correspondiente a la casa n.º 12 de Napar Kalea, tal y como se propone en la Revisión de las NNSS.

* Gune Libreen Sistema Orokorraren exekuzioa ekonomikoki bideragarri egitea (publikoarentzako zumardi-berdegune bat sortzea Kale Nagusiko etxeen atzealdeko lerrokaduraren eta Ispizua kalearen artean, Ezkiaga Pasealekua Zinkoenearaino luzatuz, sestrapean zerbitzuko aparkaleku-eremu bat duela), eta lurzoruaren lagapen hori –karga, erakuntza eta instalazioetatik libre– Lizeagako (HHe)LI.03 azpi-eremu mugakidean horretarako bereziki sortutako Bizitegi eta Merkataritza Area (La Milagrosa) berriaren exekuzioaren mende jarriz.

— Ezkiaga Pasealekua Zinkoenearaino luzatzea (3.900 m² gehiago egingo dira, eta guztira, 8.850 m² izango dira, gutxi gorabehera), eta lurpeko aparkaleku bat eraikiko da (120 plaza inguru), Hirigune Historikoaren eta Zabalgune mugakidearen antolamendurako proposamenean egituraren aldetik garrantzi handia duen hirigintza-jarduketa gisa.

— Hirigune Historikoko eremu publikoen hirigintza-lanetan oraindik birgaitzeko dauden jarduketak amaitzea, eta bereziki, Ezkiaga Pasealekukoa, Napar kalearen eta Elkano kalearen artean, eta Gudarien Plaza eta Plaza Berriaren arteko barne-lubakiarena. Lehenengo kasu horretan, bertan dauden ezki zaharrak behar bezala babesten ahaleginduz egin beharko da hori, eta Ispizua kaleko espazioaren antolamendu berriarekin koordinatuz, orain proposatzen den bide-sistema birgaitzearen ondorio gisa erabaki beharko delarik.

— 1997ko irailaren 23an onetsitako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Berezia» berrikusi egingo da (egun indarrean dagoen babes-erregimeneko zehaztapenak salbuetsi egingo dira), honako honi dagokionez:

* Planeamendu orokor honek erabakitako antolamenduaren arabera, aldaketa puntualak egingo dira horren espaziomugetan, kalifikazioan, eraikigarritasunean, sistema orokorretan eta exekuzio-unitateetan.

* Planeamenduaren oinarrizko informazioa eraikuntzaren eta hirigintzaren egungo egoerara egokituko da, eraikuntzetan eta gune publikoetan ordezkatzeko, berritzeko eta birgaitzeko jarduketa ugari egin direnez gero.

* Ordenantza Orokorren edukia eguneratu eta berrikusi egingo da.

— Garatu egingo da Hirigune Historikoko ibilgailuentzako irispide eta aparkalekuen sistemari buruzko araudia, eta horren helburua ibilgailuen irispideak mugatzea eta oinezkoen erabilerari lehentasuna ematea da, eta, halaber, ingurumen-baldintzak hobetu, area funtzionalki birsortzen lagundu eta salerosketa eta aisialdirako erdigune gisa betetzen duen eginkizuna indartuko da. Helburu hori sendotzeko, planeamendu orokor honek, idatzitako Mugikortasun Plana oinarritzat harturik, Hernaniko Hiriguneko zirkulazioaren berrantolamendu orokorrerako proposamen bat egin du, eta Hirigune Historikoarekin muga egiten duten eremuetan, aparkaleku-zuzkidura berriak aurreikusi ditu area horri zerbitzu osagarri bat eskaintzeari begira.

— Ispizua kalean eremu publikoa berriro diseinatzeko lanak burutuko dira, Zabalgunea Azpi-eremu mugakiderako proposatutako esku-hartzearekin koordinatuta, planeamendu orokor honek (HE)- Hirigunea/Erdialdea Eremuarentzat proposatutako ibilgailuen zirkulazio-sistema berrantolatzeko lanen parte gisa, betiere idatzitako Mugikortasun Planaren irizpideei jarraiki.

* Viabilizar económicamente la ejecución del Sistema General de Espacios Libres (creación de un boulevard-espacio verde público entre la alineación trasera de las casas de Kale Nagusia y la calle Ispizua, como prolongación del Paseo de los Tilos hasta Zinkoenea, con una zona de aparcamiento de servicio bajo rasante), adscribiendo la cesión del suelo, libre de cargas, edificaciones, e instalaciones a la ejecución de la nueva Area residencial-comercial (La Milagrosa) creada al efecto en el Subámbito colindante de Lizeaga (HH)LI.03.

— Ejecutar la prolongación del Paseo de los Tilos hasta Zinkoenea (se amplia en 3.900 m², resultando un total de 8.850 m², aproximadamente) y la construcción de un aparcamiento subterráneo (120 plazas aproximadamente) como actuaciones urbanísticas de importancia estructural en la propuesta de ordenación del Casco Histórico y del Ensanche colindante.

— Concluir las actuaciones pendientes de rehabilitación de la urbanización de los espacios públicos del Casco Histórico, y específicamente la del Paseo de los Tilos entre Napar kalea y Elkano Kalea y la de la Cárcava interior entre Gudarien Plaza y Plaza Berri. En el primer caso, debe llevarse a cabo procurando la debida protección a los viejos tilos existentes, y coordinando con la nueva conformación del espacio de la calle Ispizua que debe adoptarse como consecuencia de la remodelación del sistema viario ahora propuesto.

— Proceder a la revisión del «Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997 (dejando a salvo las determinaciones del régimen de protección actualmente vigente) en lo que se refiere a:

* Introducción de modificaciones puntuales de su delimitación espacial, calificación, edificabilidad, sistemas generales y unidades de ejecución, en función de la ordenación adoptada por el presente planeamiento general.

* Adaptación de la información base del planeamiento al estado actual de la edificación y de la urbanización, una vez que se han producido numerosas intervenciones de sustitución, reforma, rehabilitación de construcciones y espacios públicos, etc.

* Actualización y revisión del cuerpo de Ordenanzas Generales.

— Desarrollar la regulación del sistema de accesibilidad rodada y aparcamiento al Casco Histórico, cuyo fin es racionalizar la accesibilidad rodada y priorizar el uso peatonal, mejorar las condiciones ambientales, contribuir a la regeneración funcional del área y a reforzar su papel de espacio central comercial y de ocio. Para afianzar este objetivo, el presente planeamiento general, en base al Plan de Movilidad redactado, ha efectuado una propuesta de reordenación circulatoria global del Casco Urbano de Hernani y ha previsto en ámbitos colindantes al Casco Histórico, nuevas dotaciones de aparcamiento que darán servicio complementario a la citada área.

— Ejecutar la intervención sobre la calle Ispizua, de rediseño del espacio público en coordinación con la intervención propuesta en el Subámbito colindante de Ensanche, como parte de la reordenación del sistema de circulación rodada propuesta para el Ambito (HE) – Hirigune Historikoa por este planeamiento general, siguiendo las directrices del Plan de Movilidad redactado.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 29.778 m²).

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak» (Azal. 9.160 m²).

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» (Azal. 2.553 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 353 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Egungo garapena:

Area honetako hirigintza-eraikigarritasuna bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, onetsitako HHPBIPBarekin (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, hala egokituz gero, dagozkion udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Garapen berria: Gune Libreen Sistema Orokorrari dagokio (D.10/HS.01).

* Sestra azpian (sotoa eta erdi-sotoa): 3.869 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna (Gune Libreen Sistema Orokorra D.10/HS.01), izendatutako erabileraren arabera, jarraian aipatzen den moduan banatuta geratu da:

* Sestra azpian: 143 m² (t), udal zerbitzuetarako xedatu beharrekoak, eta 3.726 m² (t), aparkaleku publikorako soil-soilik xedatu beharrekoak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorrei dagokie (D.10/HS.01: Ezkiaga Pasealekua, Zinkoenearaino duen luzapenarekin), Ekipamendu Komunitariokoa (E.00/HS.01: Udaletxea, San Joan Bataiatzailearen Parrokia, Erretiratuaren Etxea eta Musika Eskola), eta Bide Sistema (C.10/HS.01: Txirrita kalearen beheko tartea).

7. oinarrizko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Egungo Bide Sistema Lokala, baita Gune Libreena ere eta, bereziki, Plaza Berria eta Gudarien Plaza, Area honetako antolamendu xehakatua arautuko duten oinarrizko baldintza izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 29.778 m²).

Sistema General «D.10 Espacios Libres Urbanos» (Sup. 9.160 m²).

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» (Sup. 2.553 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup.353 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Desarrollo existente:

La edificabilidad urbanística total de este Area, es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación consolidada, según las condiciones específicas establecidas por el PERICH aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular) y en su caso, por las respectivas licencias municipales de construcción.

Nuevo desarrollo: Corresponde al Sistema General de Espacios Libres (D.10/HS.01).

* Bajo rasante (sótano y semisótano): 3.869 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area (Sistema General de Espacios Libres D.10/HS.01), en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Bajo rasante: 143 m² (t) a destinar a servicios municipales y 3.726 m² (t) a destinar exclusivamente a aparcamiento público.

6. Red de Sistemas Generales.

Corresponde a los Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos (D.10/HS.01: Paseo de los Tilos y su prolongación hasta Zinkoenea) de Equipamiento Comunitario (E.00/HS.01: Ayuntamiento, Parroquia de San Juan Bautista, Hogar de Jubilado y Escuela de Música) y Viario (C.10/HS.01: Tramo inferior de calle Txirrita).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El Sistema Local viario existente, así como el de Espacios Libres, y específicamente Plaza Berri y Gudarien Plaza se constituyen en condiciones reguladoras, de carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Kale Nagusiko 36 zk. etxearen behe-solairuaren parte bat okupatzen duen lokala sartu da EAEko lurzoruaren jarduketa potentzialki kutsagarriak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan (138 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (garai bateko «Inprenta Tailerra» zena, 70eko hamarraldiaren erdialdera bere jarduketa eten eta, bertako erabilera aldatuz, salerosketan aritu zen). (CS-2.d).

— Parkeak eta zuhaiztia Hiri Gunean (CS- 4.e).

— Presuntzio arkeologikoa duten guneak: (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 1997-02-21) (CS-5.b).

— San Joan Bataiatzailearen Parrokia zaharra (B gakoa).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Hernaniko Hirigune Historikoa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan, I Motako babes-erregimen baten azpian geratu da (Erref. I-1) Hirigune Historikoari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren abenduaren 29ko 544/1995 Dekretuaren III. Eranskinak ezarritakoa da (1996ko urtarrilaren 16ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian. Erregimen hori, 1997ko irailaren 23an onetsitako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Bereziak» erabakitako zehaztapenetan garatzen da zehazkiago.

— Done Jakue Bidea, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan, I Motako babes-erregimenaz geratu da (Erref. I-3). Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 24ko 14/2000 Dekretuaren III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

— Ezkiaga Pasealekuko pilotalekua, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan, IV. Motako babes-erregimenaz geratu da (Erref. IV-20).

— Hernaniko Hirigune Historikoko Arkeologia Gunea (Erref. A-3) Kultur Ondasun gisa inskribatu da, Monumentu Multzoaren kategoriarekin, Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean. Mugatutako eremu horren gainean egiten diren jarduketek Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailburuak 1998ko otsailaren 12an emandako Aginduaren 5. artikuluan aurreikusitakoa beteko dute (1998-93-31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Area honetako antolamendu xehakatua 1997ko irailaren 23an onetsitako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Bereziak» arautuko du. Arau Berezi honen B atalean aipatzen diren helburu eta irizpideen arabera berrikusi egin beharko da Plan hori.

— Inclusión del local que ocupa una parte de la planta baja de la casa n.º 36 de Kale Nagusia, en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, (Ref. 138) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (antiguo «Taller de Imprenta», que interrumpió su actividad a mediados de los 70, modificando su uso por el de comercio). (CS-2.d).

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e).

— Zonas de presunción arqueológica: (*Boletín Oficial del País Vasco* 21-02-1997) (CS-5.b).

— Antigua Parroquia de San Juan Bautista (Clave B).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— El Casco Histórico de Hernani queda incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I (ref. I-1). El régimen específico de protección aplicable al Casco Histórico es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 544/1995 de 29 de diciembre (*Boletín Oficial del País Vasco* de 16 de enero de 1996), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Dicho régimen, queda desarrollado en detalle en las determinaciones adoptadas por el «Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997,.

— El Camino de Santiago queda incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I (ref. I-3). El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— El Frontón de los Tilos queda incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV. (ref. IV-20).

— La Zona Arqueológica del Casco Histórico de Hernani (ref. A-3) se inscribe como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Las actuaciones sobre el ámbito delimitado atenderán a lo previsto en el artículo 5 de la Orden de 12 de febrero de 1998 de la Consejera de Cultura del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 31-03-1998).

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area se rige por el «Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997. Dicho Plan debe ser revisado en función de los objetivos y criterios enunciados en el apartado B de esta Norma Particular.

Nolanahi ere, aurreikusitako Gune Libreen Sistema Orokorraren antolamendua (D.10/HS.01), Napar kalearen eta Zinkoenearen arteko tarte horretan, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziz gauzatuko da.

11. Programazioa.

Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onesteko epeak, baita Area honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian finkatutakoak izango dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua, kanpoan utziz Hirigintza Arau Berezi honekin batera doan 1 zk. Planoan mugatuta geratu diren lursailak, hots, Hiri Lurzoru Ez Finkatuari dagozkionak, hain zuzen ere, urbanizaziorik gabe daudelako. (Gune Libreen Sistema Orokorra, Ezkiaga Pasealekua Zinkoenearaino luzatzea).

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da, eta 1997ko irailaren 23an onetsitako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Bereziko» zehaztapenekin bat dator.

Aurreikusitako Gune Libreen Sistema Orokorrari dagokionez (D.10/HS.01), Napar kalearen eta Zinkoenearen arteko tarte horretan Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko du.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, onetsitako HHBIPBarekin (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, hala egokituz gero, dagozkion udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

Aurreikusitako Gune Libreen Sistema Orokorrean Napar kalea eta Zinkoenea artean dagoen tartean (D.10/HS.01) antolamenduak ematen duen partzela eraikigarrian antolatzen den eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nahiz azpian) dagokion Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko du.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzeletan aplikagarri den erregimena, hain zuzen ere, onetsitako HHBIPBan (ikus Arau Berezi honen B atala) eta, hala egokituz gero, dagozkion udal eraikuntza-baimenetan ezarritako zehaztapen bereziek finkatutakoa da.

Aurreikusitako Gune Libreen Sistema Orokorrean (D.10/HS.01), Napar kalearen eta Zinkoenearen arteko tarte horretan, Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko du erregimen hori. Erabaki beharreko antolamenduan aztertuko da zer bideragarritasun eskaintzen duen Txantxangorri eta Santa Barbara elkarteetako egungo patioetan dauden zuhaitzak mantentzeak, eta hala egokituz gero, urteko garai jakin batzuetan patio horietan egun dagoen erabilera pribatua jabari publikoarekin bateragarri egiteko aukerarik badagoen aztertuko da, legez egoki den administrazio-erregimenari jarraiki.

En cualquier caso, la ordenación del Sistema General de Espacios Libres previsto (D.10/HS.01), en el tramo comprendido entre Napar Kalea y Zinkoenea, se establecerá mediante la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado, a excepción de los terrenos que quedan delimitados en el Plano adjunto n.º 1, adjunto a la presente Norma Urbanística Particular, y que corresponden al Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización. (Sistema General de Espacios Libres, prolongación del Paseo de los Tilos hasta Zinkoenea).

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular, y que corresponde a las determinaciones del «Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997.

Para el Sistema General de Espacios Libres previsto (D.10/HS.01), en el tramo comprendido entre Napar Kalea y Zinkoenea, se establecerá por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación consolidada, según las condiciones específicas establecidas por el PERICH aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular) y en su caso, por las respectivas licencias municipales de construcción.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) que se ordene en la parcela edificable resultante de la ordenación del tramo comprendido entre Napar Kalea y Zinkoenea del Sistema General de Espacios Libres previsto (D.10/HS.01), se establecerá por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por las determinaciones específicas establecidas por el PERICH aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular) y en su caso, por las respectivas licencias municipales de construcción.

En el tramo comprendido entre Napar Kalea y Zinkoenea del Sistema General de Espacios Libres previsto (D.10/HS.01), este régimen se establecerá por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana. En la ordenación a adoptar se estudiará la viabilidad de mantener el arbolado existente en los patios actuales de las sociedades Txantxangorri y Santa Bárbara y se valorará en su caso, la posibilidad de compatibilizar en determinadas épocas del año el uso privado existente en la actualidad en dichos patios, con el dominio público, mediante el régimen administrativo que resulte legalmente adecuado.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, onetsitako HHBIPBan (ikus Arau Berezi honen B atala) eta, hala egokituz gero, dagozkion udal eraikuntza-baimenetan finkatutako baldintza bereziei jarraiki.

Aparkaleku eta udal zerbitzuetarako eraikuntza berriaren lerrokadurak eta sestrak aipatutako Hiri Antolamendurako Plan Berezi horren bitartez finkatuko dira, betiere hauxe kontuan izanik:

* Solairuaren gehieneko okupazioa 1.500 m² izango da.

* Sestrapeko gehieneko profila 3 solairu izango da (erdisotoak ere barne).

6. Partzelazioa.

Onetsitako HHBIPBan (ikus Arau Berezi honen B atala) finkatutako antolamenduak ematen duen partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

Aurreikusitako Gune Libreen Sistema Orokorrean (D.10/HS.01), Napar kalearen eta Zinkoenearen arteko tarte horretan, Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanei buruzkoak edo hirigintza-lanei buruzkoak ematean, baldin eta inbentarioan lurzoruarentzat jarduketa potentzialki kutsagarriak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazioa handitzeko, hobetzeko edo birmoldatzeko obrak Obra Publiko Arrunten Proiektuen bidez burutu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik, eta horien artean ditugu, esate baterako, Ezkiaga Pasealekua eraberritzekoak, Lubakia berriro hiritartzekoak edo Zinkoenearainoko luzapena egokitzekoak, azken horiek Arau Berezi honek antolatutako Gune Libreen Sistema Orokorraren pieza berri gisa aurreikusiak.

Gune Libreen Sistema Orokorraren azpian aurreikusitako lurpeko aparkaleku berriak Txirrita kaletik izango du ibilgailuentzako sarbide bakarra (sarrera eta irteera).

3. Jarduketa-baldintzak.

Planeamendu orokor honek finkatutako eraikuntzen gainean edo lehendik dauden landare multzo eta lorategi-guneen gainean egiten diren esku-hartzeek (hedadura osokoek edo zati batekoek) Arau Berezi honetan aurreikusitako oinarrizko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere, eta halaber, Arau

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas establecidas por el PERICH aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular) y en su caso, por las respectivas licencias municipales de construcción.

La fijación de alineaciones y rasantes de la nueva edificación de aparcamiento y servicios municipales se establecerá por medio del citado Plan Especial de Ordenación Urbana teniendo en cuenta que:

* La ocupación máxima en planta será de 1.500 m².

* El perfil máximo será de 3 plantas bajo rasante (incluidos semisótanos).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada por el PERICH aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Para el Sistema General de Espacios Libres previsto (D.10/HS.01), en el tramo comprendido entre Napar Kalea y Zinkoenea, se establecerán por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de ampliación, mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani, entre ellas las que corresponden a la reforma del Paseo de los Tilos, a la reurbanización de la Cárcava, o al acondicionamiento de su ampliación hasta Zinkoenea, prevista como nueva pieza del Sistema General de Espacios Libres ordenada por esta Norma Particular.

El nuevo aparcamiento subterráneo previsto bajo el Sistema General de Espacios Libres, tendrá su un único acceso rodado (entrada y salida) desde la calle Txirrita.

3. Condiciones de actuación.

Las intervenciones (de alcance total, o parcial) sobre las edificaciones consolidadas por este planeamiento general, o sobre las plantaciones y zonas ajardinadas existentes, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales,

Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Hirigintza eta Natur Ondarearen Babeserako arau bereziak. Hain justu ere, esku-hartze hauek, alde batetik, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren abenduaren 29ko 544/1995 Dekretuaren III Eranskinean jasotako babes-erregimen berezia beteko dute (1996ko urtarrilaren 16ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), zeinetan Kultur Ondasun Kalifikatutzat sailkatu baita Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzoaren kategorian, eta bestetik, 1997ko irailaren 23an «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Berezian» edo horren Berrikuspenean hirigintza eta babesarekin loturik erabakitako zehaztapenak beteko dituzte.

Gune Libreen Sistema Orokorra zabaltzean (Ezkiaga Pasealekuaren luzapena), lurzoru hori karga, eraikuntza eta instalazioetatik libre erdiesteari begira, (HH) LI - Lizeaga Azpieremuan kokatutako Jarduketa Integratuko eremua (AI - LI.03.1) gauzatzeko karga gisa atxikita geratuko da (ikus horren mugak Arau Bereziaren eranskin gisa doan 5 zk. Planoan).

4. Urbanizazio Jarduketarako Programak.

Aplikagarri den hirigintza-legeriak horren inguruan ezartzen duena bete beharko da.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuak aurreikusi ez dituen guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa). Hain zuzen ere, 1997ko irailaren 23an onetsitako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Bereziak» edo, hala egokituz gero, planeamendu orokor honek proposatutako Berrikuspenak horri begira ezarritakoak dira. Elementu horiek bete beharko duten erregimena, hain zuzen ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluak aurreikusitakoa da.

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa zabaltzeko, hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu. AI – LI.03.1 Jarduketa Integratuaren eremuari atxikitako Sistema Orokorrari dagozkion eraispen-lanak eta instalazioak izan ezik.

Sustapen publiko nahiz pribatu gisa aurreikusitako jardueten (eraikuntza-lanak izan nahiz hirigintza-lanak izan) exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakiko den antolamendua gauzatzearekin zuzenean loturikoak, Area honen mugen barruan geratu ala ez.

(HE)HS.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area honetan bizitegietarako hiri-garapen bat dugu eta, horren barruan, bi pieza berezi sartu dira; bat, Zinkoeneako zubibidearen, Madril-Irun Trenbidearen eta Balantxako aldaparen artean kokatua, eta bestea, Kardaberaz eta Atzieta, Zinkoenea eta Plaza Berri kaleen artean kokatutako eraikinen lerrokadurarekin bat datorrena. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 11.372 m².

y en las específicas de Protección del Patrimonio Urbanístico y Naturalístico, contenidas en este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. En concreto estas intervenciones se atendrán a lo dispuesto, por un lado, en el régimen específico de protección contenido en el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 544/1995 de 29 de diciembre (*Boletín Oficial del País Vasco* de 16 de enero de 1996), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y por otro, en las determinaciones urbanísticas y de protección adoptadas por el «Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997, o por su Revisión.

La ampliación del Sistema General de Espacios Libres (prolongación del Paseo de los Tilos) queda adscrita a los efectos de la obtención del suelo libre de cargas, edificaciones, e instalaciones, como carga a la ejecución del ámbito de Actuación Integrada (AI - LI.03.1) emplazado en el Subámbito (HH) LI - Lizeaga (ver delimitación de éste en el Plano n.º 5 adjunto a la Norma Particular del citado Subámbito).

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular). En concreto, son aquellas al efecto establecidas por el el «Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997, o en su caso, por la Revisión propuesta por este planeamiento general. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de ampliación, mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani. Salvo los derribos e instalaciones correspondientes al Sistema General adscrito al ámbito de Actuación Integrada (AI - LI.03.1).

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones previstas (de edificación, o urbanización), tanto de promoción pública, como privada, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación a adoptar, queden o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HE) HS.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo urbano residencial en el que integran dos piezas diferenciadas, una la ubicada entre el viaducto de Zinkoenea, las vías del Ferrocarril Madrid-Irun y la cuesta de Balantxa, y otra, la que corresponde a la alineación de edificios situada entre las calles Kardaberaz y Atzieta, Zinkoenea y Plaza Berri. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 11.372 m².

B. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Ondorengo planeamendu xehakatuak ezarritako antolamendua finkatzea:

* «Hiriguneko Gune baten Barne Berrikuntzarako Proiektua (Perkaiztegi kalearen luzapena)», Hirigintzako Batzorde Probintzialak 1976ko martxoaren 12an behin betiko onetsia.

* «SU-3.2 Arean (Balantxa) Arau Subsidiarioak Aldatzea», Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko azaroaren 18an behin betiko onetsia.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Balantxako Aldapak okupatutako lursailen erabilera birmoldatzea (egun, ibilgailuen zirkulaziorako bidea), Atzieta Parke mugakidearen Gune Libreen Sistema Orokorreko lurzoru gisa, oinezkoen irisgarritasun hobea lortzen eta hori hiri-egituran txertatzen lagunduz. Lursail horiek egokitzeko hirigintzalanak burutzea.

— Zinkoeneako Zubibidea eraberritzeko lanak egitea, horren egungo diseinua berraztertuz eta 2,5 m-ko gutxieneko sekzioa duten oinezkoen igarobide bat eta 2,20 m-ko bi norabidetako bidegorri bat antolatuz, hori guztia Hirigunearen eta Urumea ibaiaren eskuineko ertzean kokatutako hiriko eremu desberdinen artean ibilerraztasun ez-motorduna hobetzeko helburuz.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 5.071 m²).

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Sup. 3.351 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.496 m²).

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak» (Azal. 1.454 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasuna bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, onetsitako planeamenduak (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, hala egokituz gero, dagozkion udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el siguiente planeamiento pormenorizado:

* «Proyecto de Reforma Interior de una Zona del casco Urbano (Prolongación de la calle Perkaiztegi)» aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 12 de marzo de1976.

* «Modificación de Normas Subsidiarias en el Area SU-3.2 (Balantxa)» aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 18 de noviembre de 2003.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Reconversión de uso de los terrenos ocupados por la Cuesta de Balantxa (actualmente vial con circulación rodada), como suelo del Sistema General de Espacios Libres del colindante Parque de Atzieta, contribuyendo a una mejor accesibilidad peatonal, e integración de éste en la estructura urbana. Realización de obras de urbanización para el acondicionamiento de estos terrenos.

— Ejecución de obras de reforma del Viaducto de Zinkoenea, reconsiderando su diseño actual, a fin de acondicionar un paso peatonal de 2,5 m de sección mínima y un carril para bicicletas bidireccional de 2,20 m., con el objetivo de mejorar la accesibilidad no motorizada entre el Casco Urbano y las piezas urbanas (residenciales e industriales) ubicadas en la ribera derecha del río Urumea.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 5.071 m²).

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 3.351 m²)

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.496 m²).

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» (Sup. 1.454 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el planeamiento aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Bide Sistema Orokorrak (C.10/HS.02) eta Gune Libreena (D.10/HS.02).

7. Oinarrizko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Hirigune Historikoko Bide Sistema Lokalak oinarrizko izaera duela jotzen da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Kardaberaz Kalearen eta Zinkoenea Plazaren arteko bidegurutzean kokatuta dagoen lursail txiki bat EAEko lurzoruaren jarduketa potentzialki kutsagarriak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartzea (132 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean («Gasolinas Londaiz» zutoin zaharra, bere jarduketa 60ko hamarraldiaren erdialdera eten eta egun gune publiko gisa hiritartua). (CS-2.d).

— Area honen beheko aldean kokatuta dagoen lurzoruaren zati txiki bat urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

— Madril-Irun Trenbide-sareak eragindako zorrak. (CS-6.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Karabelgo zubibidea: Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen Ondasun Higiezina, IV. Motako babes-erregimenaz (erref. IV-12).

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako planeamenduak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, onetsitako HHBIPBarekin (ikus Arau Berezi honetako B atala), kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistemas Generales Viario (C.10/HS.02) y de Espacios Libres (D.10/HS.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El Sistema Viario Local del Casco Histórico queda considerado como de carácter estructural.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de un pequeño terreno ubicado en el cruce de Kardaberaz Kalea y Plaza Zinkoenea en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, (Ref. 132) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (antiguo poste de «Gasolinas Londaiz», que interrumpió su actividad a mediados de los 60, y que en la actualidad está urbanizado como espacio público). (CS-2.d).

— Una pequeña parte del suelo, situada en la parte baja de este Area, queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Viaducto de Karabel: Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV. (ref. IV-12).

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el planeamiento aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzeletan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, onetsitako planeamenduak behe-solairuetan eta solairuarteetan bereziki araututako erabilerak izan ezik (ikus Arau Berezi honetako B atala), edo bestela, dagokion eraikuntza-baimenak ezarritakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Hirigintza-lanetarako jarduketa-baimen berriak ematean, baldin eta inbentarioan lurzoruaren jarduketa potentzialki kutsagarriak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako oinarrizko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Trenbidearen eragin-eremuan (LPSak adierazitako trenbide-plataformaren kanpoko ertzetik 25 m-ko lur-zerrenda) kokatzen diren obra edo jarduketek, hain zuzen ere, aipatutako azpiegitura horren administratzailearen (ADIF) aldez aurreko baimena eduki beharko dute.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, a excepción de aquellos usos específicamente regulados en plantas bajas y entreplantas por el planeamiento aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), o por la correspondiente licencia de construcción.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

En la concesión de nuevas licencias de obras de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las obras, o actuaciones que se emplacen en la zona de afección ferroviaria (faja de 25 m desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria señalada por el PTS) deberán contar con autorización previa del administrador de la citada infraestructura (ADIF).

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HE) HS.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Hirigune Historikoa kokatuta dagoen muinoaren hegala sartzen da Area honen barruan eta honako mugak ditu: Iparraldean Balantxako Aldapa, hegoaldean Portu auzora jaisten den bidea, ekialdean Atzieta kalea eta mendebaldean Madril-Irun trenbidearen trazaketa. Eraikuntza isolatu urri batzuk ditu eta nagusiki zuzkidura-erabilerarako xedatua dago. Hirigune Historikoaren paisaia babesteko ingurua da eta Atzieta kaletik abiatuta egituratu den berdegune-erreserba garrantzitsu bat ere bada. Partzialki eraikia eta hiritartua dago.

— Gutxi gorabeherako azalera: 36.179 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo Gune Libreen eta Ekipamendu Komunitarioaren Sistema Orokorrak finkatzea, eta Atzieta eta Goiz Eguzki parke publikoak eta Erretiratuen Etxea, Santa Kruz guruztokia eta Leokako garbitokia eraikinak sartuko lirateke horren barruan.

— Elizatxo 12 zk. eta Atzieta 30 zk. finketan egun dauden bizitegi-eraikinak finkatzea.

— Gune Libreen Sistema Orokorraren azalera 4.363 m²-tan handitzea, eraiki gabeko hainbat finka biltzen dituena, Arearen erdialdean kokatuak, eta era horretan, egun dauden bi parkeak (Atzieta eta Goiz Eguzki) espazio aldetik eta funtzio aldetik bateratuta geratuko dira. Birkalifikazio honen helburua, alde batetik, erabilera eta jabari publikoa duen berdegune jarraitu bat osatzea da Hirigune Historikoaren ekialdeko ertzean, finka horietan egun dauden zuhaitz multzoen natur balioak kontserbatuko direla bermatzea (gaur egun jabetza pribatua da) eta Hirigunearen erdialdeko multzo horretan dugun gune libreen eskasia nabarmena orekatzea, eta, beste alde batetik, Hernaniko bizitegi-garapenak sortutako zuzkidura-premiak estaltzen laguntzea, indarrean dagoen hirigintza-legeriak horri begira eskatzen duen estandarra betez.

— Egun bizitegi-erabilera duen orube eraikigarria, Lizeaga kaleko 3an dagoen etxea, birmoldatzea, Leoka eremuko Gune Libreen Sistema Orokorreko zatian sartuz, Udalerriko Kultur Ondare Katalogatuaren elementu garrantzitsu bati (Errege Bideko Zubibideari) beharrezko babesa eman ahal izateko jarduketa bakarra horixe ikusten delako. Esku-hartze hori funtsezkoa da, gainera, Leoka eremu bitxia ingurumenari begira eta funtzionalki lehengoratu ahal izateko (gaur egun bazterreko gune libre bat da, nagusiki aparkaleku gisa erabilia); plaza publiko berri bat sortuko da Hirigune Historikoaren atarian, non balio handiko hiru eraikin nabarmentzen diren. Horretarako, Lizeaga kaleko 3an dagoen orubearen titulartasun pribatuko lurzoruak erdietsiko dira, Hernaniko Udalak eta finkaren jabe pribatuak sinatutako Hirigintza Hitzarmenari esker. Ohartarazi behar da Udalbatzak, jendaurrean erakusgai jartzeko aldian aurkeztutako alegazioak aztertu ondoren, erabaki duela lehen

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HE) HS.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la falda de la colina en la que se asienta el Casco Histórico, quedando delimitada al Norte por la Cuesta de Balantxa, al Sur por el vial de bajada al barrio del Puerto, al Este por Atzieta kalea y al Oeste por el trazado del ferrocarril Madrid-Irun. Contiene escasas edificaciones aisladas y predominantemente tiene uso dotacional. Constituye el cinturón de protección paisajística del Casco Histórico y una importante reserva de zonas verdes, articuladas a partir de Atzieta Kalea. Está parcialmente construido y urbanizado.

— Superficie aproximada: 36.179 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamiento Comunitario existente, correspondiente a los Parques públicos de Atzieta y Goiz Eguzki y a los edificios del Hogar del Jubilado, del Humilladero de la Santa Cruz y del Lavadero de Leoka.

— Consolidación de las edificaciones residenciales existentes en las fincas Elizatxo n.º 12 y Atzieta n.º 30.

— Ampliación del Sistema General de Espacios Libres en una superficie de 4.363 m², que corresponde a fincas no edificadas, ubicadas en la parte central del Area, de forma que queden unidos espacial y funcionalmente los dos parques existentes (Atzieta y Goiz Eguzki). El objeto de esta recalificación es, por un lado, constituir una faja verde continua de uso y dominio público a lo largo del borde Este del Casco Histórico, garantizar la conservación de los valores naturalísticos de las masas arboladas existentes en esas fincas (hoy día de propiedad privada) y equilibrar el importante déficit de espacios libres acumulado en el paquete central del Casco, y por otro, contribuir a cubrir las necesidades dotacionales generadas por el desarrollo residencial de Hernani, atendiendo así al estandar reclamado al efecto por la legislación urbanística vigente.

— Reconversión de uso del solar edificable, actualmente residencial, correspondiente a la casa n.º 3 de la calle Lizeaga, incorporándolo a la pieza del Sistema General de Espacios Libres de la zona de Leoka., como acción eficaz de protección y puesta en valor de un significativo elemento del Patrimonio Cultural Catalogado del Municipio, (Viaducto del Camino Real). Esta intervención, además, es clave para la regeneración ambiental y funcional de la pintoresca zona de Leoka (que actualmente es un simple espacio libre residual, básicamente utilizado como aparcamiento), dando lugar a una nueva plaza pública, en las antepuertas del Casco Histórico, presidida por tres valiosas construcciones catalogadas (viaducto, ermita y lavadero). Al efecto, la obtención de los terrenos de titularidad privada del solar n.º 3 de Lizeaga kalea queda ya resuelta por el Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Hernani y los propietarios particulares de la finca. Debe hacerse notar

batean onartutako Testu Bateginean jasotako esku-hartzea zati batean aintzat hartzea; Leokako zubibidean eta ingurumarietan egin beharreko jarduketa hobetze aldera, dokumentu horretan proposatzen zen Lizeaga kaleko 1ean dagoen etxea ere eraistea (inolako ondare-interesik gabeko elementua izaki, eta gaur egun zubibidearen hegoaldeko aurrealdeari atxikita dagoen eraikin bakarra), eta, horrez gain, eraisketak egiteko eta dagozkion kalte-ordainei aurre egiteko finantza-baliabideak zehazten zituen, altxor publikoari inolako kosturik jasanarazi gabe.

— Oraindik eraiki gabe dagoen lursail multzo baten antolamendua berriro aztertuko da (onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenean jada aurreikusita zegoen bizitegi-etxadi berri bat eraikitzea eta egun dagoen ekipamendu soziokulturala bizitegietarako birmoldatzea), Area horren hegoaldean batez ere beheko kotatan kokatuz, Goiz Eguzki parkearen ertzak, Atzieta kaleak eta Portu auzora jaisten den bideak mugatzen dutela. Proposamen honek nolabait ere bete egiten ditu bai horren kokapenak dituen hirigintza-ahalmenak aprobetxatu nahia, bai garapen berri hori inguruneko hirigintza-ezaugarrietan behar bezala txertatzeko aukera eta baita planeamendu orokor honek Area honetarako proposatutako Gune Libreen Sistema Orokorra zabaltzeko jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa bermatu beharra ere, eta era horretan, antolatutako bizitegi-area berriari dagokion Jarduketa Integratua gauzatzearekin lotuta geratzen da.

— Aipatutako garapen berriaren bizitegi-eremuan finkatu beharreko antolamendu xehakatuak ondorengo irizpideak beteko ditu:

* Berrantolatu beharreko inguruan egun dauden eraikin guztiak eraitsi beharko dira.

* Gutxienez 1.900 m² xedatuko dira lursailaren goiko aldean kokatu beharreko Gune Libreen Sistema Lokalerako, egungo Goiz Eguzki parkeari jarraitasuna emanez eta egungo topografiaren eta zuhaitz multzoaren baldintzarik onenak aprobetxatuz.

* Eraikin berriak lursailaren topografiara egokituz kokatuko dira, Arearen beheko aldean, Area hori zeharka gurutzatzen duen irudizko marra baten hegoaldean, eta era horretan, ekialdean kokatutako muturrean, Goiz Eguzki finkarekin muga egiten duen tokian, +29 m altimetria-kotan aurkitzen da, eta mendebaldean kokatutako muturrean, aldiz, Portu auzora jaisten diren eskailerekin muga egiten duen tokian, +27 m altimetria-kotan aurkitzen da. Salbuespen gisa, eraikin bat egitea onartzen da, Atzieta kalearen ertzean, 12 zk. etxearen (Gure Etxola) egungo orubea berrantolatu egingo delako.

* Egungo Goiz Eguzki parkea Atzieta kalearekin, Portu auzora jaisten den bidearekin eta Leokako eskailerekin zeharka komunikatuko duten oinezkoentzako irispideak finkatuko dira, aipatutako parke horren irisgarritasun-baldintzak hobetzeari begira.

* Eraikin berrietara doazen ibilgailuen irispideak egun dauden inguruko kaleetatik egingo dira zuzenean, eta zerbitzuko kale bakar bat irekitzea baimenduko da soil-soilik (erabilera partekatuko erregimenean), Portu auzora jaisteko bidearen (Leokako eskailerak abiatzen diren tokian) eta Goiz Eguzki parkearen zatirik behekoenaren artetik joango dena.

— Balantxako Aldapak okupatutako lursailen erabilera birmoldatzea (egun, ibilgailuen zirkulaziorako bidea), Atzieta Parke mugakidearen Gune Libreen Sistema Orokorreko lurzoru gisa, oinezkoen irisgarritasun hobea lortzen eta hori hiri-egituran txertatzen lagunduz. Lursail horiek egokitzeko hirigintzalanak burutzea.

que la Corporación Municipal, una vez examinadas las alegaciones presentadas en el período de exposición pública, ha decidido reconsiderar parcialmente la intervención prevista por el documento del Texto Refundido aprobado inicialmente que, con el objetivo de optimizar la actuación sobre el Viaducto de Leoka y su entorno, proponía también el derribo de la Casa n.º 1 de Lizeaga kalea, (elemento carente de todo interés patrimonial, y único edificio que queda ya adosado a la cara Sur del mismo) y arbitraba los mecanismos urbanísticos y los recursos financieros necesarios para poder acometer el derribos e indemnizaciones necesarias al efecto, sin coste alguno para el erario público.

— Replanteamiento de la ordenación de un conjunto de terrenos aún sin edificar (en los que la Revisión de las NNSS aprobada ya preveía la construcción de un nuevo bloque residencial y la reconversión residencial de un equipamiento sociocultural existente) ubicados básicamente en las cotas bajas de la parte Sur del Area y delimitados por el borde del parque Goiz Eguzki, Atzieta Kalea y el vial de bajada al barrio del Puerto. Esta propuesta atiende al aprovechamiento de la potencialidad urbanística de su emplazamiento, a la posibilidad de integrar debidamente este nuevo desarrollo en las particularidades urbanísticas del entorno y a la necesidad de garantizar la viabilidad económica de la ejecución de la ampliación del Sistema General de Espacios Libres propuesta por este planeamiento general para esta Area, y que queda adscrita a la ejecución de la Actuación Integrada correspondiente a la nueva área residencial ordenada.

— La ordenación pormenorizada a establecer en la zona residencial de nuevo desarrollo citada, dará cumplimiento a los siguientes criterios:

* Deberán derribarse todas las construcciones actualmente existentes en la zona a reordenar.

* Se destinará al menos 1.900 m² a Sistema Local de Espacios Libres, a ubicar en la parte alta del terreno, en continuidad con el parque existente de Goiz Eguzki, y aprovechando las mejores condiciones topográficas y del arbolado existente.

* Las nuevas edificaciones se emplazarán adaptándolas a la topografía del terreno, en la parte inferior del Area, al Sur de una línea imaginaria que cruza el Area transversalmente, de forma que en el punto extremo situado al Este, en la muga con la finca Goiz Eguzki se encuentre en la cota altimétrica +29 m, y en el punto extremo situado al Oeste, en la muga con las escaleras de bajada al Puerto se encuentre en la cota altimétrica +27 m. Como excepción, se admite la construcción de un edificio, al borde de Atzieta Kalea, por reordenación del actual solar de la casa n.º 12 (Gure Etxola).

* Se establecerán accesos peatonales que comuniquen transversalmente el actual parque Goiz Eguzki con Atzieta Kalea, con la bajada al barrio del Puerto y con las escaleras de Leoka, a fin de mejorar las condiciones de accesibilidad del citado parque.

* El acceso rodado a los nuevos edificios se hará directamente desde las calles perimetrales existentes, y solo se autoriza la nueva apertura de una única calle de servicio (en régimen de coexistencia) que discurra entre el vial de bajada al barrio del Puerto (en el punto de inicio de las escaleras de Leoka) y la parte más baja del parque de Goiz Eguzki).

— Reconversión de uso de los terrenos ocupados por la Cuesta de Balantxa (actualmente vial con circulación rodada), como suelo del Sistema General de Espacios Libres del colindante Parque de Atzieta, contribuyendo a una mejor accesibilidad peatonal, e integración de éste en la estructura urbana. Realización de obras de urbanización para el acondicionamiento de estos terrenos.

— Bide-sarearen diseinua birmoldatzea eta Portu Auzora jaisten den kalearen urbanizazioa hobetzea, norabide bakarreko galtzada (4 m-ko sekzioa), oinezkoentzako bi espaloi (2 m-ko gutxieneko zabalera) eta lerroko aparkaleku-zerrenda (2 m) dituela. Oinezkoentzako arriskuak gutxitzea eragingo du horrek, eta Ikastolaren ate aurrean aparkaleku-eremu bat egitea erraztuko du. Era berean, bere lehen tartearen lerrokadura berregokitu egingo da, planeamendu orokor honek (UE) PK- Portu-Karabel Azpi-eremu mugakidean proposatutako trenbidearen azpiko igarobide berrira egokituz, ibilgailuen irisgarritasuna eta auzo horretako ingurumen baldintzak hobetzeari begira.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzuko sare orokorrak hobetzeko eta birmoldatzeko jarduketak abian jartzea Atzieta kalean eta Atzieta eta Goiz Eguzki izeneko egungo parkeetan.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak xehekiago aztertu ahal izango ditu garapen berriko A.20/HS.03 bizitegi-gunearentzat hemen erabakitako muga grafikoak, baita Gune Libreen Sistema Orokorra hedatzeko lurzorurako ere, jabetzaren egiturak eta erreferentziatzat hartzen diren bideen mugek duten errealitate fisikora egokitzeari begira.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 1.031 m²).

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 6.651 m²).

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 2.074 m²).

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak» (Azal. 26.063 m²). Azalera oso horretatik 4.149 m² Arau Berezi honek proposatutako Atzietako parkearen zabalkuntzari dagozkio.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Laguntza Erabilera (Azal. 360 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Egungo garapena:

Atzieta kaleko 30 zk. partzelaren eta Elizatxo Auzoko 12 zk. partzelaren hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikinek duten forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) kontuan izanik ondorioztatzen dena, dagozkion udal eraikuntza-baimenen baldintza bereziekin bat etorriz.

Lizeaga kaleko 1. partzelaren hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikinek duten forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) kontuan izanik ondorioztatzen dena, 1997ko irailaren 23an behin betiko onartutako Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Bereziak U.E.L.1 Exekuzio Unitaterako ezarritako berariazko baldintzen arabera.

Gainerako partzela finkatuek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoak direlako.

— Remodelación del diseño viario y mejora de la urbanización de la calle de bajada al Barrio del Puerto, con calzada unidireccional (4 m de sección) dos aceras peatonales (2 m de anchura mínima) y banda de aparcamiento en línea (2 m). Ello conllevará una disminución del riesgo para los peatones y facilitar una zona de aparcamiento frente a la puerta de la Ikastola. Así mismo, se reajustará la alineación de su primer tramo, adaptándola a la del nuevo paso bajo las vías del ferrocarril propuesto por este planeamiento general en el Subámbito colindante (UE) PK- Portu-Karabel, para la mejora de la accesibilidad rodada y de las condiciones ambientales de ese barrio.

— Emprender acciones de mejora y remodelación de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio, correspondientes a la calle Atzieta y a los parques existentes de Atzieta y Goiz Eguzki.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle las delimitaciones gráficas aquí adoptadas para la zona residencial de nuevo desarrollo A.20/HS.03, y para el suelo de ampliación del Sistema General de Espacios Libres, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad y de los límites viarios, tomados como referencia.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 1.031 m²).

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 6.651 m²)

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 2.074 m²).

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» (Sup. 26.063 m²). De esta superficie total, 4.149 m² corresponden a la ampliación del parque de Atzieta, propuesta por esta Norma Particular.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Asistencial (Sup. 360 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de las parcelas n.º 30, de Atzieta Kalea, y n.º 12 de Elizatxo Auzoa, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes, según las condiciones específicas de las correspondientes licencias municipales de construcción.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de la parcela n.º 1 de Lizeaga kalea, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación consolidada, según las condiciones específicas establecidas por el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani, aprobado definitivamente el 23 de setiembre de 1997, para la Unidad de Ejecución U.E.L.1.

El resto de las parcelas consolidadas carecen de edificabilidad urbanística, por tratarse de dotaciones públicas, no lucrativas.

Lizeaga kaleko 3 zk. orubeari dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 Artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako bakarrik, eta izenpetutako Hirigintza Hitzarmenean horrekin loturik aurreikusitakoaren kalterik gabe, izendatutako hirigintza-eraikigarritasuna (irabazi-asmorik gabea) 1997ko irailaren 23an behin betiko onetsitako Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Berezian E.U./SU-3.5 Exekuzio Unitatearentzat ezarritakoa da.

Garapen berria: Aurreikusitako garapen berriko bizitegiguneari dagokio (A.20/HS.03).

* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 4.831 m² (t).

* Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 3.200 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Lizeaga kaleko 1. partzelaren kasuan, 1997ko irailaren 23an behin betiko onartutako Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Bereziak ezarritako berariazko erabilera-erregimena bete beharko da.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria (garapen berriko bizitegi-gunea A.20/HS.03), izendatutako erabileraren arabera, jarraian aipatzen den moduan banatuta geratu da:

* Sestra gainean:

— Irabazi-asmoa duten erabilerak: Atzieta kaleko 12 zk. finkan (Gure Etxola etxea) eta 6 zk. finkan (Orkolaga etxea) orain arte indarrean egon den planeamenduak izendatutako bizitegi-erabileraren eskubideak edo, hala egokituz gero, lojamendu berri baterakoak berregiteko xedea duen bizitegi-eraikigarritasuna: 561 m² (t).

Bizitegi-eraikigarritasun berria guztira: 4.050 m² (t). Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 90 m² (t) batez besteko etxebizitza-azalera baten proportzioan erabakita geratuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzarako xedatua: 810 m² (t).

— Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 810 m² (t).

— Etxebizitza Librerako xedatua: 2.430 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 810 m² (t) horiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legeak aurreikusitakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako xedatuak geratuko dira.

Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikigarritasun berria, guztira (bebarruak eta etxebizitzen lokal osagarriak ere barne) 220 m² (t).

* Sestrapean: 3.200 m² (t), erdi-sotoko solairuan kokatuta, bizitegi-eraikinen zerbitzuko aparkalekurako eta bebarru eta etxebizitzen lokal osagarrietarako xedatuak. Etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak eta abar) xedatu daitezke partzialki, betiere hirigintza-legeria aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura-estandarra beteko dela justifikatuta geratzen bada.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorrari (D.10/HS.03) eta Ekipamendu Komunitarioaren (Laguntzakoa) Sistema Orokorrari (E.00/HS.03) dagokie.

En el caso del solar n.º 3 de Lizeaga Kalea, a los solos efectos de lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y sin perjuicio de lo previsto al efecto en el Convenio Urbanístico suscrito, la edificabilidad urbanística (lucrativa) atribuida es la que quedó establecida por el Plan Espacial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani, aprobado definitivamente el el 23 de setiembre de 1997, para la Unidad de Ejecución U.E./ SU-3.5.

Nuevo desarrollo: Corresponde a de la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03).

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 4.831 m² (t)

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 3.200 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

En el caso de la parcela n.º 1 de Lizeaga kalea, le será de aplicación el régimen específico de uso establecido por el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani, aprobado definitivamente el 23 de setiembre de 1997.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area (zona residencial de nuevo desarrollo A.20/HS.03), en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Usos lucrativos: Edificabilidad residencial destinada a la reposición de los derechos de uso residencial atribuidos por el planeamiento hasta ahora vigente en las fincas n.º 12 de Atzieta Kalea (casa Gure Etxola) y n.º 6 (casa Orkolaga) o en su caso a realojos: 561 m² (t).

Nueva edificabilidad residencial total: 4.050 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 810 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 810 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 2.430 m² (t).

Nota: Los 810 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 220 m² (t).

* Bajo rasante: 3.200 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales y a portales y locales auxiliares de las viviendas que queden emplazados en planta de semisótano. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

6. Red de Sistemas Generales.

Corresponde a los Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos (D.10/HS.03) y de Equipamiento Comunitario (Asistencial) (E.00/HS.03).

7. oinarrizko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) irisgarritasunari eta bide-sareari dagokionez ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak, baita zuzkidura publikoen sistema lokalei buruzkoak ere, Arearen antolamendu xehakatua finkatzeko baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Naturako elementu babestua: Goiz Eguzkiko Zuhaitz Berezia (Gingo Biloba) (HE-3.b).

— Parkeak eta zuhaiztia Hiri Gunean (HE- 4.e).

— Presuntzio arkeologikoko guneak: (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 1997-02-21) (CS-5.b).

* Gerrako harresia 1873-1876 (E gakoa).

* Leoka Etxea (Lizeaga kaleko 1 zk.) (A Gakoa).

— Madril-Irun Trenbide-sareak eragindako zorrak. (CS-6.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Lizeaga Zubibidea (Errege Bidea) (erref. III-6), Santa Kruz Guruztokia (erref. III-5) eta Leokako Garbitokia (erref. III-4) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoaren barruan geratu dira III. Motako babes-erregimen batez.

— Done Jakue Bidea Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan I Motako babes-erregimenaz geratu da (erref. I-3). Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 24eko 14/2000 Dekretuko III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

— Gerrako harresia 1873-1876 (E gakoa) (erref. A-4.1) eta Leoka Etxea Lizeaga kaleko 1 zk. (A Gakoa) (erref. A-4.3), Presuntzio Arkeologikoko guneak dira. Mugatutako eremuen gainean egiten diren jarduketek Eusko Jaurlaritzako Kultur Ondarearen Zuzendaritzak azaroaren 11n emandako Ebazpenaren 4. artikuluan aurreikusitakoa beteko dute (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

— Goiz Eguzki Parkean kokatutako Ginkgo zuhaitza Euskal Autonomia Erkidegoko Zuhaitz Berezi gisa aitortua geratu da (erref. N-1.3), Eusko Jaurlaritzaren Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailaren otsailaren 11ko 23/1997 Dekretuarekin bat etorriz (1997ko otsailaren 25eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*). Zuhaitzari aplikatzekoa den babes-erregimen berezia eta horren inguruko babes-eremua Eusko Jaurlaritzaren Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailaren maiatzaren 16ko 265/1995 Dekretuko 3 eta 4. artikuluetan ezarritakoa da (1995eko ekainaren 8ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

— Atzietako Parkea, horren barruan Atzieta parkea, Goiz Eguzki eta Planeamendu Orokor honek proposatutako horren hedapena (erref. N-2.6) biltzen dituelarik, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu da, «Udal Babeseko Natur Ondasun eta Elementuak – Hiri Parkeak» atalaren barruan. Aplikatzekoa den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horretarako ezarritakoa izango da.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a accesibilidad y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de dotaciones públicas, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Elemento natural protegido: Arbol Singular de Goiz Eguzki (Gingo Biloba) (CS-3.b).

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e).

— Zonas de presunción arqueológica: (*Boletín Oficial del País Vasco* 21-02-1997) (CS-5.b).

* Muralla en la guerra 1873-1876 (Clave E).

* Casa Leoka (calle Lizeaga n.º 1) (Clave A).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— El Viaducto Lizeaga (Camino Real) (ref. III-6), el Humilladero de la Santa Cruz (ref. III-5) y el Lavadero de Leoka (ref. III-4) quedan incluidos en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo - III.

— El Camino de Santiago queda incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I (ref. I-3). El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— La Muralla en la Guerra 1873-1876 (Clave E) (ref. A-4.1) y la Casa Leoka- Lizeaga n.º 1 (Clave A) (ref. A-4.3), constituyen Zonas de Presunción Arqueológica. Las actuaciones sobre los ámbitos delimitados atenderán a lo previsto en el artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

— El Ginkgo situado en el Parque Goiz-Eguzki queda declarado como Arbol Singular de la Comunidad Autónoma del País Vasco (ref. N-1.3) según el Decreto 23/1997 de 11 de febrero del Departamento de Industria, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 25 de febrero de 1997). El régimen específico de protección aplicable al árbol y la zona periférica de protección es el establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 265/1995 de 16 de mayo del Departamento de Industria, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 8 de junio de 1995).

— El Parque de Atzieta, en el que se integran el parque de Atzieta, de Goiz Eguzki, y su ampliación propuesta por este planeamiento General, (ref. N-2.6) queda incluido en el Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, dentro del apartado «Bienes y Elementos Naturales de Protección Municipal – Parques Urbanos». El régimen de protección aplicable es el establecido al efecto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higaduraren prozesu eta arriskuak.

Area honen ezaugarriak kontuan izanik aurreikusten da antolamendua gauzatzeko beharrezkoak diren lur-mugimenduetatik ez dela ondorioztatuko higadura-prozesu edo arrisku nabarmenik, eta edonola ere, babes-neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartuz horiek behar bezala kontrolatu ahal izango direla.

Area honi dagozkion hirigintza-planak eta hirigintza-proiektuak idatzi eta gauzatzeko faseetan (plan berezia, hirigintza-proiektua eta eraikuntza-proiektuak) behar besteko zorroztasunez aztertuko da eragin horien arriskua eta, hala egokituz gero, dagozkion babes-neurriak eta neurri zuzentzaileak proposatuko dira, aipatutako fase horietako bakoitzak duen hedadurarekin bat etorriz.

(b) Hondakinen sorrera.

Garatu beharreko planeamendu horrek antolamendu-irtenbide bat aztertu beharko du, egin beharreko lur-mugimendu horren ondorioz sor litezkeen afekzioak ahal beste gutxitzeko. Hirigintza Proiektuak, horri begira, egoera neurtu eta obra horiek gauzatu bitartean aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak erabakiko ditu.

2. Landaretza.

Area honetako lurzoruaren gainean egin litezkeen jarduketetan, natura aldetik interesa duten egungo zuhaitzen gaineko eraginak, baita bertako paisaia-balioen gainekoak ere, ahal beste murrizteko beharrezko neurriak aztertuko dira.

3. Biztanleria.

Area honetarako proposatutako antolamenduari buruzko planak eta proiektuak prestatu eta gauzatzean, hurbileko trenbide-sarearen trafikoak duen soinu-eragina ezabatzeko edo gutxitzeko beharrezko neurriak hartuko dira.

3. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak) erabakitakoa da. Nolanahi ere, aurreikusitako garapen berriko bizitegigunearen antolamendua (A.20/HS.03) Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziz finkatuko da.

11. Programazioa.

Garapen-planeamendua idazteko eta onesteko epeak, baita Ara honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agiriak finkatutakoak izango dira.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de esta Area se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a esta Area (plan especial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El planeamiento de desarrollo deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

2. Vegetación.

En las actuaciones que se puedan llevar a cabo sobre el suelo de este Area, se estudiarán las medidas necesarias para reducir al máximo las afecciones sobre el arbolado de interés naturalístico actualmente existente, y sobre los valores paisajísticos de la misma.

3. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a la ordenación propuesta para este Area se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado del tráfico de red ferroviaria próxima.

3. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4). No obstante, la ordenación de la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03) se establecerá mediante la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua, Hirigintza Arau Berezi honekin batera doan 1 zk. Planoan mugatuta geratu diren lursailak izan ezik, hain zuzen ere, Hiri Lurzoru Ez Finkatuari dagozkionak, urbanizaziorik ez duelako. (Gune Libreen Sistema Orokor berria, bizitegi-gune berria eta Lizeaga kaleko 1 eta 3 zk. partzelak).

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da. Aurreikusitako garapen berriko bizitegi-gunea (A.20/HS.03) dagokion Plan Berezian ezarrita geratuko da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Lizeaga kaleko 1. partzelaren eraikigarritasun fisikoa egungo eraikinek duten forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) kontuan izanik ondorioztatzen dena da, 1997ko irailaren 23an behin betiko onartutako Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Bereziak U.E.L.1 Exekuzio Unitaterako ezarritako berariazko baldintzen arabera.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

Arrazoi justifikaturik baldin badago, Udalak eraikigarritasun fisiko hori handitzea baimendu ahal izango da, Goiz Eguzki Zentroari (Erretiratuaren Etxeari) dagokion txandakako partzelan bakarrik, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz, eta Arau Berezi honen D.5 atalak ezarritako mugak kontuan izanik.

Aurreikusitako garapen berriko bizitegi-gunean (A.20/HS.03) antolatzen diren partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nahiz azpian) dagokion Plan Berezian finkatuta geratuko da.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Lizeaga kaleko 1. partzelaren kasuan, 1997ko irailaren 23an behin betiko onartutako Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Bereziak ezarritako berariazko erabilera-erregimena bete beharko da.

Jabetza pribatuko lurzoru librea lorategi-guneetarako edo baratzerako xedatuko da.

Aurreikusitako garapen berriko bizitegi-gunea (A.20/HS.03) dagokion Plan Berezian ezarrita geratuko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado, a excepción de los terrenos que quedan delimitados en el Plano adjunto n.º 1, adjunto a la presente Norma Urbanística Particular, y que corresponden al Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización. (Nuevo Sistema General de Espacios Libres, nueva zona residencial y parcelas n.º 1 y 3 de Lizeaga kalea).

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular. La de la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03), quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida la cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

La edificabilidad física, correspondiente a la parcela n.º 1 de Lizeaga kalea, es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación consolidada, según las condiciones específicas establecidas por el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani, aprobado definitivamente el 23 de setiembre de 1997, para la Unidad de Ejecución U.E.L.1.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

De mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física, exclusivamente de la parcela rotacional correspondiente al Centro Goiz Eguzki (Hogar del Jubilado), en función del programa equipamental a desarrollar, y atendiendo a las limitaciones establecidas por el apartado D.5 de esta Norma Particular.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03), quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el caso de la parcela n.º 1 de Lizeaga kalea, le será de aplicación el régimen específico de uso establecido por el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani, aprobado definitivamente el 23 de setiembre de 1997.

El suelo libre de propiedad privada se dedicará a zonas ajardinadas, o a huerta.

En la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03), quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Lizeaga kaleko 1. partzelaren kasuan, 1997ko irailaren 23an behin betiko onartutako Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integralerako Plan Bereziak U.E.L.1 Exekuzio Unitaterako berariaz ezarritakoak dira.

Nolanahi ere, bizitegi-gune berriaren (A.20/HS.03) antolamendu xehakatuak ondorengo muga hauek bete beharko ditu:

* Eraikin bakar bat egitea onartzen da, Atzieta kaleko espaloiarekin lerrokatuta kokatu beharrekoa (kale horrekiko paralelo doan 20 m-ko zerrenda baten barruan, solairuan 210 m²-ko gehieneko okupazioa duela, sestra gaineko profila BS + 3 ES (erlaitzaren gehieneko altuera 13 m aipatutako kale horren espaloi mugakidearen kotarik baxuenaren gainean) eta sestrapeko profila soto/erdi-sotoko 2 solairu izanik, Atzieta kaleko 8 zk. etxearen ekialdeko fatxadatik 10 m baino gutxiago ez den distantzia batera gordeko duena, Arau Berezi honek antolatutako Gune Libreen Sistema Lokalerako erreserba inbaditu gabe.

* Gainerako eraikinak Arearen beheko aldean kokatuko dira, Arau Berezi honen B atalean zehaztutako lerroaren azpian, eta ezingo dute BS + 2ES sestra gaineko gehieneko profila gainditu (erlaitzaren gehieneko altuera 10 m), ezta sestrapean 2koa ere (erdi-sotoko bat eta sotoko bat). Partzela mugakideetan finkatutako eraikinetatik gutxienez 15 m urrunduko dira, eta 3 m antolatu beharreko bizitegi-gune berriaren mugetatik.

* Eraikin guztiek estalkipeko solairu bat eduki ahal izango dute, fatxada guztietako lerro finetik gutxienez 3 m atzera eramana.

6. Partzelazioa.

Aurreikusitako garapen berriko bizitegi-gunea (A.20/HS.03) dagokion Plan Berezian ezarrita geratuko da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

Aurreikusitako garapen berriko bizitegi-gunean (A.20/HS.03) dagokion Plan Bereziak ezarritakoak izango dira.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa handitzeko, hobetzeko edo birmoldatzeko egin litezkeen obrak Obra Publiko Arrunten Proiektuen bidez burutu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuak, eta horien artean ditugu, esate baterako, plaza berria egokitzekoak (Leoka parkea) eta Arau Berezi honek antolatutako Gune Libreen Sistema Orokorraren pieza berria egokitzekoak.

Aurreikusitako garapen berriko bizitegi-gunearen (A.20/HS.03) hirigintza-obrak dagokion Hirigintza Proiektua kontuan izanik definitu eta exekutatuko dira, Plan Berezian edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketetarako Programan aurreikusten denaren arabera.

Aipatutako gune horretan ibilgailuen irispide-sistemak Arau Berezi honetako B atalean ezarritakoa beteko du.

Los correspondientes a la edificación de la parcela n.º 1 de Lizeaga kalea, son los adoptados específicamente por el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani, aprobado definitivamente el 23 de setiembre de 1997, para la Unidad de Ejecución U.E.L.1.

En todo caso, la ordenación pormenorizada de la nueva zona residencial (A.20/HS.03), deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* Se admite la construcción de un único edificio, a ubicar alineado con la acera de Atzieta kalea (dentro de una banda de 20 m paralela a dicha calle, con una ocupación máxima en planta de 210 m², con perfil sobre rasante de PB + 3PP (altura máxima de cornisa 13 m sobre la cota más baja de la acera colindante de la mencionada calle) y bajo rasante de 2 plantas de sótano/semisótano, que guarde una distancia no menor de 10 m de la fachada Este de la casa n.º 8 de Atzieta kalea y que no invada la reserva para el Sistema Local de Espacios Libres ordenado por esta Norma Particular.

* El resto de las edificaciones se emplazarán en la parte inferior del Area, por debajo de la línea definida en apartado B de esta Norma Particular, no podrán superar un perfil máximo de PB+2PP sobre rasante (altura de cornisa máxima de 10 m.), y de dos (2) bajo rasante (una de semisótano y una de sótano). Se separarán al menos 15 m de las edificaciones consolidadas en parcelas colindantes, y 3 m de los límites de la nueva zona residencial a ordenar.

* Todas las edificaciones podrán disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 3 m de la línea fina de todas las fachadas.

6. Parcelación.

En la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03), quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

En la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03), quedarán establecidas por el correspondiente Plan Especial.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de ampliación, mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani, entre ellas las que corresponden al acondicionamiento de la nueva plaza – parque de Leoka, y al acondicionamiento de la nueva pieza del Sistema General de Espacios Libres ordenada por esta Norma Particular.

Las obras de urbanización la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03), quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Especial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El sistema de acceso rodado a la citada zona atenderá a lo establecido en el apartado B de esta Norma Particular.

2. Jarduketa-baldintzak.

Planeamendu orokor honek finkatutako eraikuntzen gainean edo lehendik dauden landaketa eta lorategi-guneen gainean egiten diren esku-hartzeek (hedadura handienekoak edo zati batekoak) Arau Berezi honetan aurreikusitako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere, eta halaber, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Hirigintza eta Natur Ondarearen Babeserako berezietan.

Trenbidearen eragin-eremuan (LPSak adierazitako trenbide-plataformaren kanpoko ertzetik 25 m-ko lur-zerrenda) kokatzen diren obra edo jarduketek, hain zuzen ere, aipatutako azpiegitura horren administratzailearen (ADIF) aldez aurreko baimena eduki beharko dute.

Aurreikusitako garapen berriko bizitegi-gunean (A.20/HS.03) Plan Bereziak eta hori garatzeko eta gauzatzeko egin behar diren hirigintza-proiektuek ezartzen dituztenak izango dira. Horren kalterik gabe, hauxe ezartzen da:

* Aipatutako gune hori Jarduketa Integratuko eremu independente gisa (AI - HS.03.1) eratu da, eta horri atxikita geratu da, titulartasun pribatuko lurzorua erdiesteko helburuz, (HE) HS-Hirigune Historiko Azpi-eremuaren D.10/HS.03 Gune Libreen Sistema Orokorra (ikus Arau Berezi honekin batera doan 5 zk. Planoko mugak).

* Aipatutako eremu hori Exekuzio Pribatuaren Erregimenaren mende geratu da.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmenarena izango da, horrekin batera aipatutako proiektuetan erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

* Jarduketa Integratuaren Eremu hau Exekuzio Unitate bakar baten gisa eratuko du HJPak.

* Berdintasunez Banatzeko Proiektuan, egun Atzieta kaleko 12 zk. eraikinak okupatzen duen orubeari dagozkion hirigintza-eraikigarritasunaren eskubideak 2007ko ekainaren 12an behin betiko onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak esplizituki ezarritakoak direla ulertuko da (SU-1.1 – Casco Histórico Area).

Leoka inguruan Gune Libreen Sistema Orokorraren hedapena gauzatzean, honela jokatuko da:

* Lizeaga kaleko 3 zk. orubeari dagokionez, eta izenpetutako Hirigintza Hitzarmenean xedatutakoaren kalterik gabe, Hornidura Publikoen Jarduketa eremua mugatuta geratu da: HS.03.2, exekuzio-unitate independente gisa eratzen delarik. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 Artikuluak aurreikusitakoarekin bat etorriz, HPJ honetan aplikatu beharreko jarduketa-sistema Desjabetzearena da. Hitzarmen horren arabera, orube honi dagozkion eskubideen kalteordainak, alde batetik, (HM) VI.05 udal jabetzeko orubean eraikigarritasuna esleituz eta, bestetik, (UE) PK.02 arearen antolamenduaren zuinketa bidez gauzatzen dira.

3. Urbanizazio Jarduketarako Programak.

Horrekin loturik, hirigintza-legeria aplikagarriak eta aurreikusitako garapen berriko bizitegi-gunearen (A.20/HS.03) Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezartzen dutena bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

2. Condiciones de actuación.

Las intervenciones (de alcance total, o parcial) sobre las edificaciones consolidadas por este planeamiento general, o sobre las plantaciones y zonas ajardinadas existentes, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales, y en las específicas de Protección del Patrimonio Urbanístico y Naturalístico, contenidas en este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las obras, o actuaciones que se emplacen en la zona de afección ferroviaria (faja de 25 m desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria señalada por el PTS) deberán contar con autorización previa del administrador de la citada infraestructura (ADIF).

En la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03) serán las que se establezcan en el Plan Especial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* La citada zona se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - HS.03.1), al que queda adscrito, a los efectos de obtención del suelo de titularidad privada, el Sistema General de Espacios Libres D.10/HS.03 del Subámbito (HE) HS-Hirigune Historikoa (ver delimitación de éste en Plano n.º 5 adjunto a esta Norma Particular).

* El ámbito citado queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá este Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

* En el Proyecto de Equidistribución, se entenderá que los derechos de edificabilidad urbanística que corresponden al solar actualmente ocupado por el edificio n.º 12 de Atzieta Kalea, son los que quedaron explícitamente establecidos por la Revisión de las NNSS aprobada definitivamente 12 de junio de 2007 (Area SU-1.1 – Casco Histórico).

La ejecución de la ampliación del Sistema General de Espacios Libres en la zona de Leoka se llevará a cabo, como sigue:

* En lo que se refiere al solar n.º 3 de la calle Lizeaga, y sin perjuicio de lo estipulado en el Convenio Urbanístico suscrito, queda delimitado el ámbito de Actuación de Dotaciones Publicas: HS.03.2, que constituye una unidad de ejecución independiente. En función de lo previsto por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar en esta ADP es el de Expropiación. Según dicho Convenio la indemnización de los derechos correspondientes a este solar, se efectúa en una parte, por medio de adjudicación de edificabilidad en el solar de propiedad municipal (HM)VI.05, y en otra a través del replanteamiento de la ordenación del área (UE)PK.02.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca la legislación urbanística aplicable y el Plan Especial de Ordenación Urbana de la zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03).

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

Aurreikusitako garapen berriko bizitegi-gunean (A.20/HS.03) egun dauden eraikinak, baita Lizeaga kaleko 1 zk. etxea ere, Antolamendutik Kanpo sailkatuta geratu dira, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu-helburuekin bat ez datozelako eta horren exekuzioarekin bateraezinak direlako. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 Artikuluak aurreikusitako erregimenaren mende geratuko dira elementu hauek.

5. Hirigintza-kargak.

AI - HS.03.1 Jarduketa Integratuko eremuaren jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legeriak ezarritakoaren arabera, eta horien artean aurkitzen da (D.10/HS. 03) Area honetako Gune Libreen Sistema Orokorrerako xedatutako lurzoruari dagokiona, eta planeamendu orokor honen arabera, haren exekuzioari atxikia geratzen da. Aipatutako lurzoruaren okupazioa Udalak egin lezake zuzenean, Sektore honen exekuzioa gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

Aipatutako jarduketa horri egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Arearen antolamendu xehakatuaren exekuziorako beharrezkoak direnak, horren mugen barruan egon nahiz kanpoan egon, baita, Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera, AI - HS.03.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxikita geratu direnak. Horien artean honakoak daude:

* Gune Libreen Sistema Orokorrerako, Udalari doan laga beharreko lurzoruan eta eremuan dauden eraikinak eta instalazioak eraisteak berekin dituen kostuak.

* Ordezkatu beharrekoak diren era guztietako ondasun eta eskubideen kalte-ordainak; birjartzeko edo, hala egokituz gero, lojamendua emateko edo jarduketak bertan behera uzteko gastuak, eta etxebizitzenak.

* Eremu honen antolamendurako (Arau Berezi honetako B atala) aurreikusitako irispideak, bideak eta gune publikoak eraikitzeko edo urbanizazioa birmoldatzeko kostuak, horien mugen barruan sartuta badaude, Jarduketa Integratuari atxikitako Gune Libreen Sistema Orokorra egokitzeko obrak izan ezik, horiek Udalak burutu eta finantzatu beharko baititu.

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Area honi legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hiri Antolamendurako Plan Berezian, Hirigintza Jarduketaren Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu, Leokako Gune Libreen Sistema Orokorra ostera hiritartzeko lanak izan ezik; azken hori EL- Elizatxo (HH) azpi-eremuan kokatutako Jarduketa Integratura (AI - EL.02.1) atxikiko da, karga gisa.

Finkatutako partzela eraikigarrien jabe partikularrei egokituko zaie, udal irizpideen arabera zerbitzuko sare orokorretako hartuneak, gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura beren kontura egin eta mantentzea.

Las edificaciones actualmente existentes en zona residencial de nuevo desarrollo prevista (A.20/HS.03),así como la casa n.º 1 de la Calle Lizeaga, quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al resultar disconformes con los objetivos de ordenación adoptados por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del ámbito de Actuación Integrada AI - HS.03.1, cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente, entre ellos, el correspondiente al suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres de esta Area (D.10/HS.03) y que, en virtud de este planeamiento general, queda adscrito a su ejecución. La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la citada actuación, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI - HS.03.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes en el ámbito y en el suelo a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, destinado al Sistema General de Espacios Libres.

* La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos; los gastos de reposición o en su caso realojo, o extinción de actividades, y de viviendas, etc.

* Los costes de construcción, o remodelación de la urbanización de los accesos, viales y espacios públicos previstos para la ordenación de este ámbito (apartado B de esta Norma Particular) e incluidos dentro de los límites del mismo, a excepción de las obras de acondicionamiento del Sistema General de Espacios Libres adscrito a la Actuación Integrada, que deberán ser ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a esta Area, quedarán recogidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana, por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani, a excepción de las correspondientes a la reurbanización del Sistema General de Espacios Libres de Leoka, que queda adscrita como carga a la Actuación Integrada (AI - EL.02.1) emplazada en el Subámbito (HH) EL- Elizatxo.

Corresponderá a los propietarios particulares de las parcelas edificables consolidadas, ejecutar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, el tratamiento del espacio libre y el cerramiento de la parcela.

(HE) ZG – ZABALGUNEA AZPI-EREMUA

(HE) ZG.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Elkano eta Izpizua kaleen eta Agustindarrak Azpi-eremuaren artean kokatutako hiri-garapenari sartzen da Area honen barruan Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 39.052 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Ondorengo planeamendu xehakatuak ezarritako antolamendua finkatzea:

* «H-3 poligonoaren Plan Partziala – Antziola eta Latsunbe errepideen arteko angeluan kokatuta dagoen eraikuntza-etxadia» (1994ko Arau Subsidiarioen SU-2.1 Areari dagokio) 1969ko irailaren 15ean Hirigintza Batzorde Probintzialak behin betiko onetsia.

* «A-18 poligonoaren Plan Partziala» (1994ko Arau Subsidiarioen SU-2.2 Areari dagokio), Hirigintza Batzorde Probintzialak 1973ko urriaren 30ean behin betiko onetsia.

* «Q-11 eta A-17 poligonoaren Plan Partziala» (1994ko Arau Subsidiarioen SU-2.3 Areari dagokio), Hirigintza Batzorde Probintzialak 1962ko urriaren 26an behin betiko onetsia.

* «A-16 poligonoaren Plan Partziala» (1994ko Arau Subsidiarioen SU-2.4 Areari dagokio), Hirigintza Batzorde Probintzialak 1959ko apirilaren 3an behin betiko onetsia.

* «A-12 poligonoaren Plan Partziala – Juan de Urbieta Etorbidearen ertzean gune baten eraikuntza-antolamendua» (1994ko Arau Subsidiarioen SU-2.5 Areari dagokio), Hirigintza Batzorde Probintzialak 1955eko martxoaren 15ean behin betiko onetsia.

* «A-9 poligonoaren Plan Partziala» (1994ko Arau Subsidiarioen SU-2.7 Areari dagokio), Hirigintza Batzorde Probintzialak 1959ko martxoaren 3an behin betiko onetsia.

* «A-8 poligonoaren Plan Partziala» (1994ko Arau Subsidiarioen SU-2.9 Areari dagokio), Hirigintza Batzorde Probintzialak 1959ko maiatzaren 30ean behin betiko onetsia.

* «SU-2.7 Arearen Barne Berrikuntzarako Plan Berezia» (Aitor Zinema-aretoari dagokion partzela), Foru Aginduz 2006ko azaroaren 26an behin betiko onetsia.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Egun dagoen Ekipamendu Kolektiboko (Kultura) Sistema Orokorra (Biteri Kultur Etxea) finkatzea eta egungo eraikina eraberritzeko eta handitzeko eragiketak arautzea.

— Bide-sarean egin beharreko jarduketak:

* Zabalguneko bide-sarea hierarkizatzea, pasaerako trafikorako xedatutako bide nagusiak (Txirrita eta Elkano eta Antziola eta Latsunbeko bi tarte txiki) finkatuz (Sistema Orokorra), planeamendu orokor honek Hernaniko Hirigunerako proposatutako zirkulazio eta bideen eskema orokorraren arabera.

* Zabalguneko gainerako kaleak irispide eta aparkatzeko sare lokal gisa erreserbatzea. Udalerriko Mugikortasun Planeko helburu eta proposamenen arabera, bide-sare honen erabilera-erregimen berezia, araudia eta mugak finkatu beharko dira.

SUBAMBITO (HE) ZG – ZABALGUNEA.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HE) ZG.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo urbano situado entre las Calles Elkano, Izpizua y el Subámbito de Agustindarrak. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 39.052 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por el siguiente planeamiento pormenorizado:

* «Plan Parcial del polígono H-3 – Manzana constructiva situada en el ángulo de las carreteras de Anciola y Villas» (corresponde al Area SU-2.1 de las NNSS de 1994) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de setiembre de 1969.

* «Plan Parcial del polígono A-18» (corresponde al Area SU-2.2 de las NNSS de 1994) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de octubre de 1973.

* «Plan Parcial del polígono Q-11 y A-17» (corresponde al Area SU-2.3 de las NNSS de 1994) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de octubre de 1962.

* «Plan Parcial del polígono A-16» (corresponde al Area SU-2.4 de las NNSS de 1994) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 3 de abril de 1959.

* «Plan Parcial del polígono A-12 – Ordenación constructiva de una zona al borde de la Avda. Juan de Urbieta» (corresponde al Area SU-2.5 de las NNSS de 1994) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de marzo de 1955.

* «Plan Parcial del polígono A-9» (corresponde al Area SU-2.7 de las NNSS de 1994) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 3 de marzo de 1959.

* «Plan Parcial del polígono A-8» (corresponde al Area SU-2.9 de las NNSS de 1994) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de mayo de 1959.

* Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-2.7 «(parcela correspondiente al Cine Aitor) aprobado definitivamente por Orden Foral del 23 de noviembre de 2006.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Consolidación del Sistema General de Equipamiento Comunitario (Cultural) existente (Biteri Kultur Etxea) y regulación de las operaciones de reforma y ampliación de la edificación actual.

— Acciones sobre la red viaria:

* Jerarquización de la red viaria del Ensanche, estableciendo las vías principales (Sistema General) destinadas al tráfico de paso (Txirrita y Elkano y dos pequeños tramos de Antziola y Latsunbe), en función del esquema global viario y circulatorio del Casco Urbano de Hernani, propuesto por este planeamiento general.

* Reserva del resto de las calles del Ensanche como red local de accesibilidad y estacionamiento. En función de los objetivos y propuestas del Plan de Movilidad del Municipio, se deberá establecer el régimen específico de uso de esta red viaria, su regulación y restricciones.

* Juan de Urbieta Etorbidea Zabalguneko gune publiko nagusi gisa egokitzea, oinezkoentzako arearen Izaeraz (garraio publikoarentzat eta bizikleta-trafikoarentzat mugatutako sarbidea eta, egoki denean, zamalanetarako ibilgailuentzat).

* Ispizua Kaleko gune publikoa berriro diseinatzea, Hirigune Historikoko Azpi-eremu mugakidean proposatutako esku-hartzearekin loturik (Ezkiaga Pasealekua Zinkoenearaino luzatzea).

— Elkano kaleko 8 zk. eta 10 zk. partzeletan eta Kale Nagusiko 61 zk.an kokatuta dauden eraikinen lerrokadurak eta eraikuntza-sakonerak arautzeari begira hirigintza-parametroak finkatzea, 1994an onetsitako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean jasota dagoen moduan.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzuko sare orokorrak hobetzeko ekintzei hasiera ematea. Zehazki, Juan de Urbieta etorbidea eta Izpizua kalea Hirigintza Birgaitzeko Area gisa hartzea proposatzen da.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 28.395 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 8.335 m²).

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» (Azal. 2.322 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa lehendik dauden eraikinei eta udal eraikuntza-baimen berezietan finkatuta geratu direnei egokitzen zaiena da.

Aurreko horren salbuespen dira Elkano kaleko 8 eta 10 zenbakiak eta Kale Nagusiko 61 zenbakia, eta horiek beren egungo eraikigarritasuna handitu ahal izango dute, beren eraikuntza-profila eta eraikuntza-sakonera hirigintza-fitxa honek erabakitako antolamendu-aurreikuspenetara egokituz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Biteri Eskoletan, erabilera bereizgarria Kulturakoa izanik, erabilera onargarritzat jotzen dira titulartasun publikoaren azpian burutzen diren ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/ZG.01) eta Kultur Ekipamendu Komunitarioarenak (E.00/ZG.01) finkatzea.

* Acondicionamiento de la Avenida Juan de Urbieta como espacio público principal del Ensanche, con Carácter de área peatonal (acceso limitado al transporte público y al tráfico ciclista, y en su caso, a los vehículos de carga y descarga).

* Rediseño del espacio público de la Calle Ispizua en relación con la intervención propuesta en el Subámbito colindante del Casco Histórico (Prolongación del Paseo de los Tilos hasta Zinkoenea.

— Establecimiento de los parámetros urbanísticos en la regularización de alineaciones y fondos edificatorios de las edificaciones situadas en las parcelas n.º 8 y n.º 10 de la Calle Elkano y n.º 61 de la Calle Nagusia, ya contemplada en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994 y en la Revisión de las NNSS.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio. Específicamente se propone la consideración de la Avenida de Juan de Urbieta y de Ia calle Izpizua como Areas de Rehabilitación de la Urbanización.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 28.395 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 8.335 m²).

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» (Sup. 2.322 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Son excepción las parcelas n.º 8 y n.º 10 de la Calle Elkano y n.º 61 de la Calle Nagusia, que podrán aumentar su edificabilidad actual mediante la adaptación de su perfil y/o fondo edificatorio a las previsiones de ordenación adoptados por esta ficha urbanística.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

En las Escuelas Biteri siendo el uso característico el Cultural, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario (C.10/ZG.01) y de Equipamiento Comunitario Cultural (E.00/ZG.01) existentes.

7. Oinarrizko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) bide-sareari eta gune libre publikoei dagokienez ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak, Arearen antolamendu xehakatua finkatzeko baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Antziola kaleko 5 zk. etxearen behe-solairuaren parte bat okupatzen duen lokala sartu da EAEko lurzoruaren jarduketa potentzialki kutsagarriak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan (122 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (garai bateko «Kromaketa Tailerra», 80ko hamarraldiaren erdialdera bere jarduketa eten eta, bertako erabilera aldatuz, salerosketan aritu zen). (CS-2.d).

— Elkano kaleko 6 zk. etxearen behe-solairua okupatzen duen lokala sartu da EAEko lurzoruaren jarduketa potentzialki kutsagarriak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan (136 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (garai bateko «Kola Fabrika», 70eko hamarraldiaren erdialdera bere jarduketa eten zuena. Eraikin hori eraitsi egin zuten eta, hura zegoen tokian, etxebizitzen eraikin berri bat eraiki 80ko hamarraldiaren amaieran) (CS-2.d).

— »Transportes Pesa» pabilioiak okupatzen zuen orubea sartu da EAEko lurzoruaren jarduketa potentzialki kutsagarriak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan (137 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (60ko hamarraldiaren amaieran bere jarduketa eten zuen eta, eraitsi ondoren, bizitegi-erabilerako eraikin batek ordezkatu zuen 70ko hamarraldiaren erdialde aldera). (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Biteri Eskolak (egungo Kultur Etxea): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen Ondasun Higiezina, IV. Motako babes-erregimenaz (erref. IV-17).

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area honen antolamendu berriko partzelen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Planeamendu Partzialak eta Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Elkano Kaleko 8 eta 10 zk. partzelen eta Kale Nagusiko 61 zk. partzelaren antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan finkatuta geratzen da, eta beraz, zuzenean gauzatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doazen Orri Grafikoak).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la red viaria y a los espacios libres públicos, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión del local que ocupa una parte de la planta baja de la casa n.º 5 de Antziola Kalea, en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, (Ref. 122) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (antiguo» Taller de Cromado», que interrumpió su actividad a mediados de los 80, modificando su uso por el de comercio). (CS-2.d).

— Inclusión del local que ocupaba la planta baja de la casa n.º 6 de Elkano Kalea en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, (Ref. 136) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (antigua «Fábrica de Colas» que interrumpió sus actividad en los años 70. El edificio fue demolido y construido en su solar un nuevo edificio de viviendas a finales de los 80) (CS-2.d).

— Inclusión del solar que ocupaba el pabellón de «Transportes Pesa» (n.º 7 de Avda. Juan de Urbieta) en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, (Ref. 137) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (interrumpió su actividad a finales de los 60 y fue derribado y sustituido por un edificio de uso residencial, a mediados de los 70). (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Escuelas Viteri (actual Kuktur Etxea): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV. (ref. IV-17).

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de las parcelas de nueva ordenación de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Planeamiento Parcial y Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de las parcelas n.º 8 y n.º 10 de la Calle Elkano y n.º 61 de la Calle Nagusia, queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hojas Gráficas adjuntas).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

Elkano kaleko 8 zk. eta 10 zk. partzelak eta Kale Nagusiko 61 zk. partzela salbuespen dira, eta horiei Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatua handitu egin delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, onetsitako HHBIPBarekin (ikus Arau Berezi honetako B atala), kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Ondorengo zehaztapenak kontuan izanik beren eraikigarritasuna handitu dezaketen partzela hauek ere salbuespen dira:

* Elkano kaleko 8 zk. eta 10 zk. partzelak: (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

— 12 m-ko eraikuntza-sakonerari eutsiz, erlaitzeraino 18,25 m-ko gehieneko altuera har dezake espaloiaren sestraren gainetik, lerrokaduraren kotarik altuenean. Altuera horrek sei solairuko eraikin bat onartuko du (behe-solairua eta bost etxebizitza-solairu). Profil horren gainean beste solairu bat gehiago onartuko da, 2,85 m-ko gehieneko altuera izanik, bi fatxada-lerroetatik gutxienez 2 m. atzera eramanda.

— Sestra azpian sotoko solairu bakar bat onartzen da.

— Etxebizitza-solairuetan hegalak onartzen dira, atzera eramandakoan izan ezik, espaloiaren sestraren gainean gutxienez 4 m-tara kokatuta badaude, fatxada-lerro finetik gehienez ere 1 m irtenda, eta aurrealdeko garapena fatxada bakoitzaren luzeraren 1/3 izanik gehienez ere hegal irekietarako, eta beste horrenbeste hegal itxietarako. Finka mugakideetako fatxadetan dauden hegaletatik gutxienez 2 m urrunduko dira eta, edonola ere, 1 m mehelin-lerrotik.

— Bi orube horietatik etxadi-patioan integratzen den azalera erabat okupatu ahal izango du sotoko solairu bat eta sestra gaineko solairu bakarreko eraikin batek, baldin eta bere altuera eraikin nagusiaren lehen solairuaren forjatua gainditzen ez badu.

* Kale Nagusiko 61 zk. partzela: (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

— Bi finka mugakideen lerrokaduren luzapen izango diren lerrokadurak har ditzake.

— Aipatutako finka horren erlaitzerainoko gehieneko altuera 18,25 izango da Kale Nagusiko espaloiaren sestraren gainetik, lerrokaduraren erdiko puntuan neurtuta. Altuera horrek sei solairuko eraikin bat onartuko du (behe-solairua eta bost etxebizitza-solairu). Profil horren gainean beste solairu bat gehiago onartuko da, 2,85 m-ko gehienezko altuera izanik, eraikinak dituen bi fatxada-lerroetatik gutxienez 2 m atzera eramanda.

— Sestra azpian sotoko solairu bakar bat baimenduko da.

— Behe-solairuko sabaiko forjatuaren behealdeko kotak, gutxienez, 4 m errespetatuko ditu espaloiaren sestraren gainetik.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepción las parcelas n.º 8 y n.º 10 de la Calle Elkano y n.º 61 de la Calle Nagusia, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. Son excepción las siguientes parcelas que pueden aumentar su edificabilidad atendiendo a las siguientes determinaciones:

* Las parcelas n.º 8 y n.º 10 de la Calle Elkano: (ver Hoja Gráfica adjunta).

— Manteniendo un fondo edificatorio de 12 m, podrán adoptar una altura de cornisa máxima de 18,25 m sobre la rasante de la acera en la cota más alta de la alineación. Esta altura dará lugar a un edificio de seis plantas (planta baja y cinco plantas de piso). Sobre este perfil se admite una planta más, con altura máxima de 2,85 m, retranqueada al menos 2 m de las dos líneas de fachada.

— Bajo rasante se autoriza una única planta de sótano.

— Se admiten vuelos en las plantas de piso, salvo en la retranqueada, situados al menos 4 m. sobre la rasante de la acera, con un saliente máximo de 1 m. desde la línea fina de fachada, con un desarrollo frontal máximo de 1/3 de la longitud de cada fachada para vuelos abiertos y otro tanto para vuelos cerrados. Se separarán al menos 2 m. de los vuelos existentes en las fachadas de las fincas colindantes y en todo caso 1 m. de las líneas medianeras.

— La superficie de estos dos solares que se integre en el patio de la manzana, podrá ser ocupada en su totalidad por una edificación de una planta de sótano y de una sola planta sobre rasante, cuya altura no rebase la cota del forjado de la planta primera del edificio principal.

* La parcela n.º 61 de la Calle Nagusia: (ver Hoja Gráfica adjunta).

— Podrá adoptar unas alineaciones que prolonguen las de las dos fincas colindantes.

— La altura de cornisa máxima a la que se adaptará la citada finca, será de 18,25 cm. sobre la rasante de la acera de la Calle Nagusia, en el punto medio de la alineación. Esta altura dará lugar a un edifico de seis plantas (planta baja y cinco plantas de piso). Sobre este perfil se admite una planta más, con altura máxima de 2,85 m retranqueada al menos 2 m. de las dos líneas finas de fachada que posee el edificio.

— Bajo rasante se autoriza una única planta de sótano.

— La cota inferior del forjado de techo de planta baja respetará, al menos, 4 m sobre la rasante de la acera.

— Etxebizitza-solairuetan hegalak onartuko dira (atzera eramandakoan izan ezik), gehienez ere fatxada-lerrotik 0,50 m irtenda, eta aurrealdean izango duen garapena fatxada bakoitzaren 1/3 izango da gehienez ere hegal irekietan, eta beste horrenbestekoa hegal itxietan. Gutxienez 2 m urrunduko dira finka mugakideetako fatxadetan egun dauden hegaletatik, eta edonola ere, 1 m mehelin-lerrotik.

— Egin litezkeen argi eta aireztapenerako patioak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 64. artikuluan aurreikusitakora egokituko dira.

Arrazoi justifikaturik baldin badago, Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrerako xedatutako eraikigarritasun fisiko hori handitzea baimendu ahal izango du, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Elkano kaleko 8 zk. eta 10 zk. partzeletan eta Kale Nagusiko 61 zk. partzelan ezarri beharreko erabilera-antolamendu xehakatuak honekin batera doazen Orri Grafikoetan ezarritakoa beteko du.

Onetsitako «SU-2.7 Arearen Barne Berrikuntzarako Plan Bereziak» ezarritako erregimena mantentzen da (ikus Arau Berezi honen B atala), Napar Kaleko 16 zk. behe-solairuko lokalean, aipatutako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako erabilerez gain, aparkaleku-erabilera ere onartzen dela salbuetsita.

Biteri eskoletako partzela kultur erabilerarako xedatu beharko da. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuta geratzen bada, horren zati bat edo osorik ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (titulartasun publikoan burututako ekipamenduak): Irakaskuntza, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Elkano Kaleko 8 zk. eta 10 zk. partzelen eta Kale Nagusiko 61 zk. partzelaren parametro geometrikoak Arau Berezi honen D3 atalean eta honekin batera doazen Orri Grafikoetan definituta geratu dira.

Ekipamendu Komunitarioaren Sistema Orokorreko partzelan, eraikinaren erdiko gorputzaren okupazioa, lerrokadurak, altuera eta profila aldatzea bakarrik onartuko da. Egungo eraikinaren kanpoaldeko bi albo-gorputzak, Urbieta kalearekin eta Napar Kaleko plazarekin lerrokatuak, ezin daitezke aldatu horien lerrokadura, altuera, profil eta egungo fatxaden konposizio arkitektonikoari dagokionez.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

— Se admiten vuelos en las plantas de piso (salvo en la retranqueada), con un saliente máximo sobre la línea de fachada de 0,50 m con un desarrollo frontal máximo de 1/3 de la longitud de cada fachada para vuelos abiertos y otro tanto para vuelos cerrados. Se separarán al menos 2 m de los vuelos existentes en las fachadas de las fincas colindantes y en todo caso 1 m de la línea medianera.

— Los patios de luces y ventilación que se puedan crear se ajustarán a lo previsto en el artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

De mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Comunitario, en función del programa equipamental a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las parcelas n.º 8 y n.º 10 de la Calle Elkano y n.º 61 de la Calle Nagusia, atenderán a lo establecido en las Hojas Gráficas adjuntas.

Se mantiene el régimen establecido por el « Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-2.7» aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), con la excepción de que en el local de planta baja de Napar Kalea n.º 16, además de los usos establecidos por las citadas Normas Urbanísticas Generales, se admite el uso de aparcamiento.

La parcela de las escuelas Biteri deberá destinarse a uso cultural. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Docente, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Los parámetros geométricos de las parcelas n.º 8 y n.º 10 de la Calle Elkano y n.º 61 de la Calle Nagusia quedan definidos en el apartado D3 de esta Norma Particular y en las Hojas Gráficas adjuntas.

En la parcela del Sistema General de Equipamiento comunitario, solo se autoriza la modificación de ocupación, alineaciones, altura y perfil del cuerpo central del edificio. Los dos cuerpos extremos exteriores de la edificación actual, alineados con la calle Urbieta y con la plaza de Napar Kalea no podrán ser alterados en sus alineaciones, altura, perfil y composición arquitectónica de las fachadas actuales.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzoruaren jarduketa potentzialki kutsagarriak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzoruaren kutsadurari aurrea hartzeko eta zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako oinarrizko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan hiru Zuzkidura Jarduketa mugatu dira: ZG-01.1, ZG-01.2 eta ZG-01.3.

4. Urbanizazio Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak (ikus Arau Berezi honen B atala) Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Aurreikusitako jarduketei (Zuzkidura Jarduketak) egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamenduaren exekuzioarekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas tres Actuaciones de Dotación: ZG-.01.1, ZG-01.2 y ZG-01.3.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

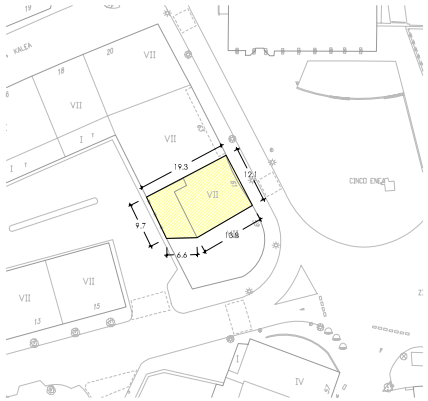
5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

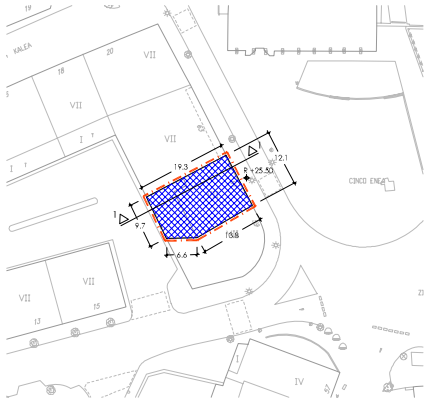
6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area (ver apartado B de esta Norma Particular), serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

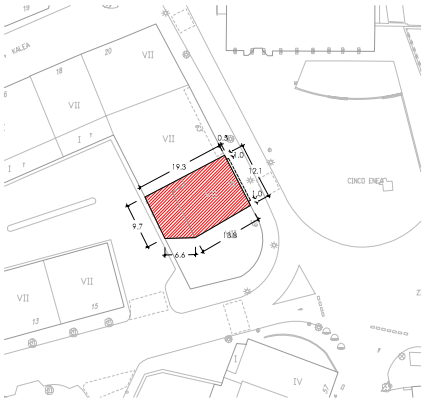
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a las actuaciones previstas (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de las mismas. Los propietarios de las citadas actuaciones quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



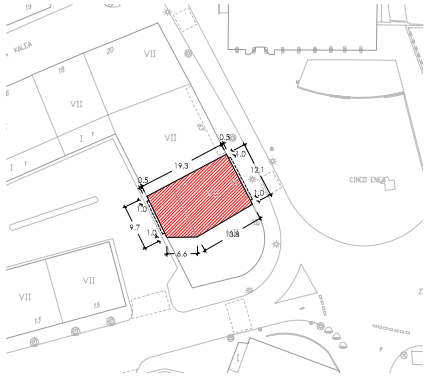
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



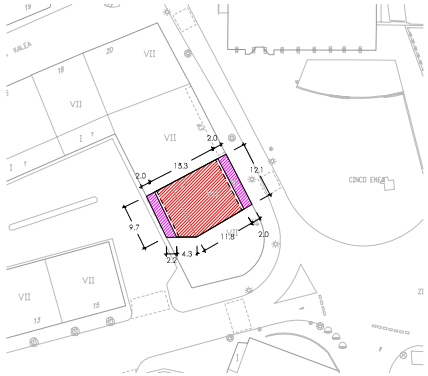
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



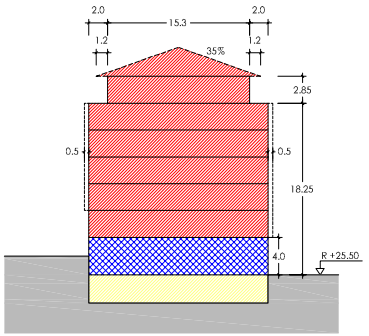
1. OINA
PLANTA 1



2, 3, 4, 5. OINAK
PLANTAS 2, 3, 4, 5



ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

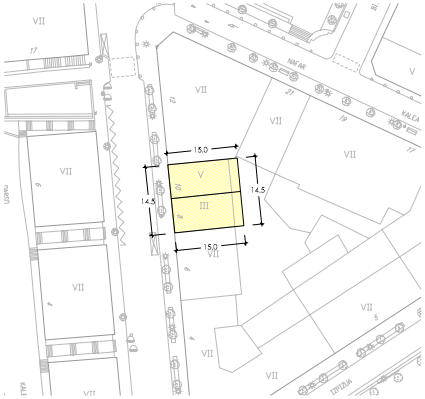
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/ERDIALDEA
ZABALGUNEA

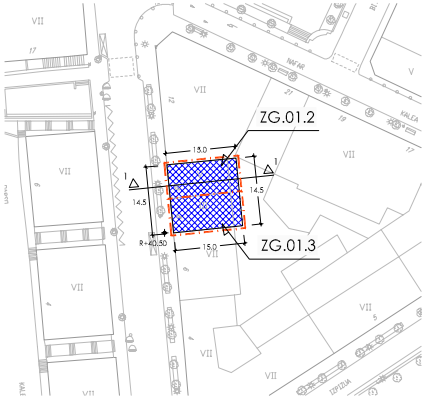
ZG.01.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

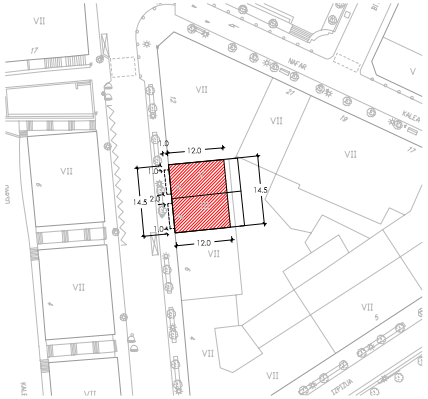
E - 1:1000



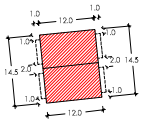
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



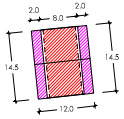
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



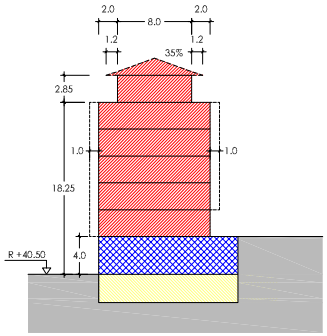
1. OINA
PLANTA 1



2, 3, 4, 5. OINAK
PLANTAS 2, 3, 4, 5



ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO · UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

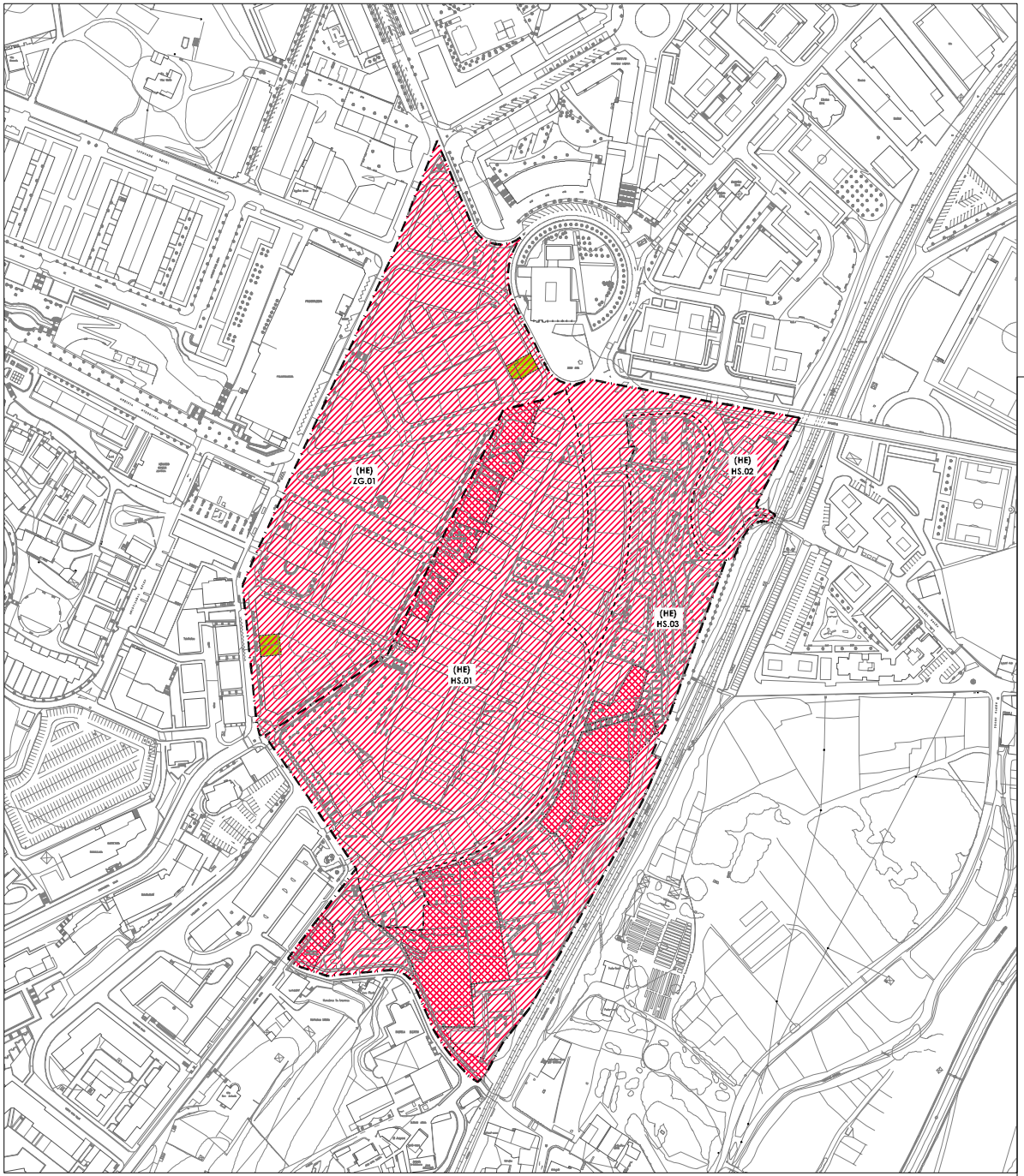
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/ERDIALDEA
ZABALGUNEA

ZG.01.2
ZG.01.3

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000



HIRIGINTZA AZPIEREMUEN MUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANISTICO

AREA / SEKTORE MUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR

UDAL MUGA
LIMITE MUNICIPAL

HIRI-LURZORU FINKATUA (*)
SUELO URBANO CONSOLIDADO (**)

(*) MUGA HAUEN BARNE DAGO TESTU BATERATU HONEN ZEHAZTAPENEKIN ARABERA HIRIGINTZA-ERANTIGARRIEASUN HAZTATUA HANDIZEAGATIK FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA DENA

(**) QUEDA INCLUIDO EN ESTA DELIMITACION AQUEL SUELO QUE COMO CONSECUENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE TEXTO REFUNDIDO SE CONSIDERA COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

URBANIZAZIO FALTAGATIK FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA DE URBANIZACION

ERANTIGARRITASUN HAZTATUA HANDIZEAGATIK FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR ATRIBUCION DE MAYOR EDIFICABILIDAD PONDERADA

LURZORU HIRIERAGARRI SEKTORIZATUA
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011 — 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO — UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

AMBITO URBANISTICO — HIRIGINTZA - EREMUA

HIRIGUNEA/ERDIALDEA (HE)

SUBAMBITOS URBANISTICOS — HIRIGINTZA - AZPIEREMUAK

(HS) HIRIGUNE HISTORIKOA
(ZG) ZABALGUNEA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES — **HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK**

CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO DIVISION TERRITORIAL — 1 — LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA LURRALDEAREN BANAKETA

ESCALA 1: 2.000 — 1: 2.000 ESKALA



HIRIGINTZA AZPIEREMUEN MUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANISTICO

AREA / SEKTORE MUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR

UDAL MUGA
LIMITE MUNICIPAL

A. BIZITEGI ERABILERAKO GUNEAK
A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 BIZITEGI GUNE INTENTSIBOAK
A.10 RESIDENCIAL INTENSIVO

A.20 DENTSITATE ERTAINEKO BIZITEGI GUNEAK
A.20 RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

A.30 DENTSITATE TXIKIKO BIZITEGI GUNEAK
A.30 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

B. JARDUERA EKONOMIKOEN ERABILERA GUNEAK
B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 INDUSTRIA ERABILERAK
B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK
B.20 USO TERCIARIO

C. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (SO)
C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SG)

C.10 SISTEMA OROKORRA. BIDEKOMUNIKAZIORAKO SAREA
C.10 SISTEMA GENERAL RED COMUNICACION VIARIA

C.20 SISTEMA OROKORRA. TRENBIDEKOMUNIKAZIORAKO SAREA
C.20 SISTEMA GENERAL RED COMUNICACION FERROVIARIA

D. GUNE LIBREEN SISTEMA OROKORRA (SO)
D. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG)

D.10 SISTEMA OROKORRA. HIRIKO GUNE LIBREAK
D.10 SISTEMA GENERAL. ESPACIOS LIBRES URBANOS

E. EKIPAMENDU KOMUNITARIOEN SISTEMA OROKORRA (SO)
E. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG)

E.00 SISTEMA OROKORRA. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
E.00 SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

F. ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA (SO)
F. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (SG)

F.00 SISTEMA OROKORRA. ZERBITZU AZPIEGITURAK
F.00 SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011 — 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO — UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

AMBITO URBANISTICO — HIRIGINTZA - EREMUA

HIRIGUNEA/ERDIALDEA (HE)

SUBAMBITOS URBANISTICOS — HIRIGINTZA - AZPIEREMUAK

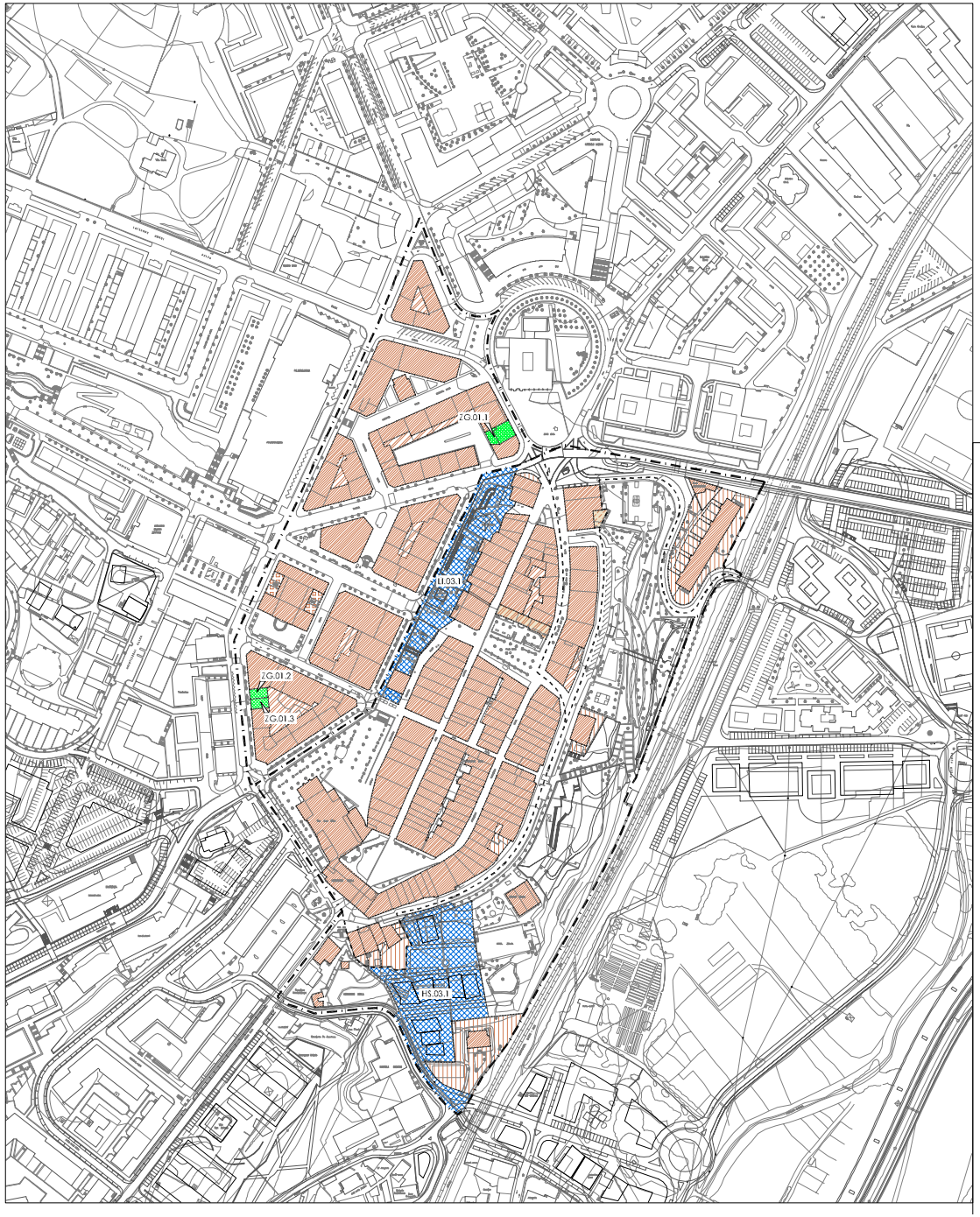
(HS) HIRIGUNE HISTORIKOA
(ZG) ZABALGUNEA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES — HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO **2** LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA

ESCALA 1: 2.000 — 1: 2.000 ESKALA

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
Hernaniko Udala
APROBACION DEFINITIVA APRIL
ORDEN MUNICIPAL DE URBANISMO
2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA
UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGUNEA/ERDIALDEA (HE)
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK
CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO
LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHEKATUA
3
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA



HIRIGINTZA AZPEREMUDIMUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANÍSTICO

AREA / SEKTORE MUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR

UDAL MUGA
LIMITE MUNICIPAL

1. ERAIKITAKO PARTZELAK
1. PARCELAS EDIFICADAS

LEHENTZA BIDEZ BAINEMENDUTAKO ERAIKINEN HIRIGINTZA PARAMETROAK FINKATZEN DIRA (LERROKADURAK, SESTRAK, ALTUERA, PROFILAK, ...)

SE MANTIENEN LOS PARAMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE AUTORIZADA POR LICENCIA (ALINEACIONES, RASANTES, ALTURA, PERFIL, PORCHES, ETC.)

A. ERAIKINAK
A. EDIFICACIÓN

LEHEN MAILAKO ERAIKINAK
EDIFICACIÓN PRINCIPAL

BIGARREN MAILAKO ERAIKINAK (BEHEKO SOLAIRUAK, ERDIESOAIN...)
EDIFICACIÓN SECUNDARIA (BX PLANTA BAJA, SEMIENTANO...)

SESTRA AZPIKO ERAIKINAK
EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

B. ERAIKI GABEKO LURZORUA
B. SUELO LIBRE

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA (JABARI PRIBATUA)
SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE (DOMINIO PRIVADO)

LURZORUA ERABILTZEKO (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUKOA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVATIVO)

APROBETXA MENDIKO BERRIA, ASO DEZAKEEN OKUPATU GABEKO LURZORUA (ARAU BERRIEN ARABERA)
SUELO NO OCUPADO CON POSIBILIDAD DE RECIBIR NUEVO APROVECHAMIENTO (SEGÚN NORMATIVA PARTICULAR)

2. ERAIKUNTZA BERRIKO PARTZELAK
2. PARCELAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

ANTOLAMENDU ARAUTUTAKO ARAUDI BERRIAN ZEHAZTUA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN NORMA PARTICULAR ADJUNTA

PARTZELAREN ANTOLAMENDUA INDARREAN DEN PLANEAMENDU XEHEATUAN ZEHAZTUA
ORDENACIÓN DE PARCELA DEFINIDA EN PLANEAMIENTO PORMENORIZADO EN VIGOR

3. GARAPEN BERRIKO AREA/SEKTOREA
3. ÁREA / SECTOR DE NUEVO DESARROLLO

ANTOLAMENDUA PLANEAMENDU XEHEATUAN ZEHAZTUKO DA
ORDENACIÓN A DEFINIR POR PLANEAMIENTO PORMENORIZADO

4. ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO LURZORUA
4. SUELO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO LURZORUA
SUELO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011 — 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

ORDENACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO — UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

A. ÁMBITO URBANÍSTICO — HIRIGINTZA - ERREMUA

HIRIGUNEA/ERDIALDEA (HE)

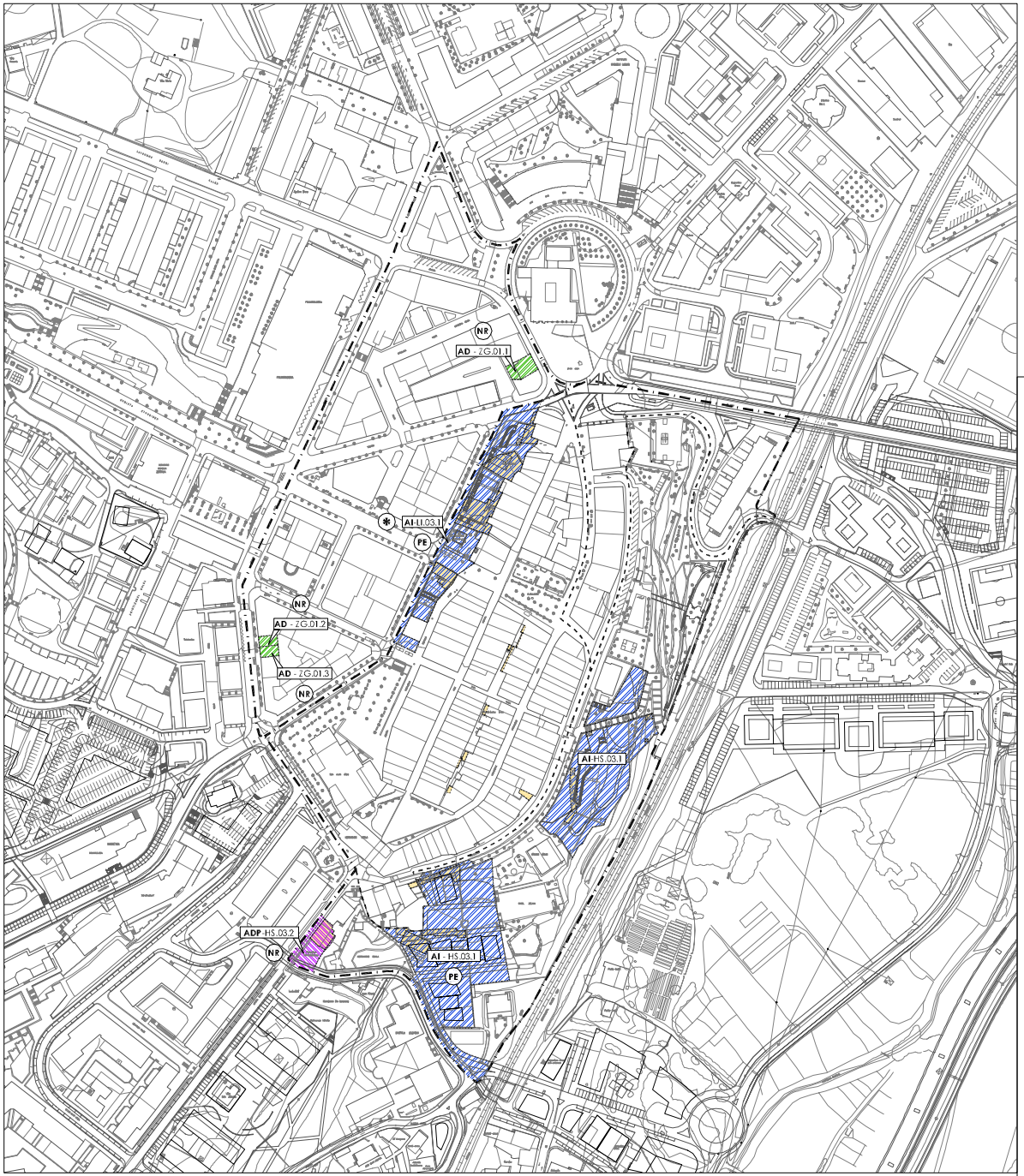
SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS — HIRIGINTZA - AZPIERREMUAK

(HS) HIRIGUNE HISTORIKOA
(ZG) ZABALGUNEA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES — HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK

CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO **4** ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK

ESCALA 1: 2.000 — 1: 2.000 ESKALA



HIRIGINTZA AZPIEREMUEN MUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANISTICO

AREA / SEKTORE MUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR

UDAL MUGA
LIMITE MUNICIPAL

HIRIGINTZA EGIKARITZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

AA - ARDUYETA ISOLATUA
AA - ACTUACION AISLADA

AD - ZUZKIDURA - ARDUYETA
AD - ACTUACION DE DOTACION

AI - ARDUYETA INTEGRATUA
AI - ACTUACION INTEGRADA

ADP - ZUZKIDURA PUBLIKOAK EGITEKO - ARDUYETA (DESJABETZA)
ADP - ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS (EXPROPIACION)

ANTOLAMENDU ARBITRIO BATEZ DATORREN ERAIKINA
EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

BESTE HIRIGINTZA EREMU BATEKO ARDUERA INTEGRATUARI ATXIKITUTAKO SISTEMA OROKORRA EDO TOKIKO SISTEMA
SISTEMA GENERAL O LOCAL ADSCRITO A ACTUACION INTEGRADA EMPLAZADA EN OTRO AMBITO URBANISTICO

ANTOLAMENDU XEHEAKATUKO PLANAK
PLANEAMIENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA

NR — EZ DU BEHAR / NO REQUIERE

PA — BEHIN BETIKO ONARTUTAKO PLANA DAUKA / DISPONE DE PLANEAMIENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PP — PLAN PARTZIALA / PLAN PARCIAL

PE — HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA / PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

ED — XEHETASUN AZTERKETA / ESTUDIO DE DETALLE

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011 — 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO — UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

A.AMBITO URBANISTICO — HIRIGINTZA - EREMUA

HIRIGUNEA/ERDIALDEA (HE)

SUBAMBITOS URBANISTICOS — HIRIGINTZA - AZPIEREMUAK

(HS) HIRIGUNE HISTORIKOA
(ZG) ZABALGUNEA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES — **HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK**

CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA **5** HIRIGINTZA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

ESCALA 1: 2.000 — 1: 2.000 ESKALA

2. LIBURUA
HIRIGINTZA-EREMUA
HIRIGUNEA / IPARRA (HI)

(AG) AGUSTINDARRAK
(AN) ANTZIOLA
(ET) ETXEBERRI
(FL) FLORIDA
(SG) SAGASTIALDE

AURKIBIDEA

(HI) AG - AGUSTINDARRAK AZPI-EREMUA.
AG.01 Area.
AG.02 Area.
AG.03 Area.
(HI) AN - ANTZIOLA AZPI-EREMUA.
AN.01 Area.
AN.02 Area.
AN.03 Area.
AN.04 Area.
AN.05 Area.
AN.06 Area.
AN.07 Sektorea.
AN.08 Area.
AN.09 Area.
AN.10 Area.
(HI) ET - ETXEBERRI AZPI-EREMUA.
ET.01 Area.
ET.02 Area.
ET.03 Area.
ET.04 Area.
ET.05 Area.
(HI) FL - FLORIDA AZPI-EREMUA.
FL.01 Area.
FL.02 Area.
FL.03 Area.
FL.04 Area.
FL.05 Area.
FL.06 Area.
FL.07 Area.
FL.08 Area.
FL.09 Area.
FL.10 Area.
(HI) SG - SAGASTIALDE AZPI-EREMUA.
SG.01 Area.
SG.02 Area.
SG.03 Area.
SG.04 Sektorea.
SG.05 Sektorea.
SG.06 Sektorea.

PLANOAK (1/2000 eskala).

1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa.
2. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra.
3. Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua.
4. Eraikuntza eta Jabari Baldintzak.
5. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak.

LIBRO 2
AMBITO URBANISTICO
HIRIGUNEA / IPARRA (HI)

(AG) AGUSTINDARRAK
(AN) ANTZIOLA
(ET) ETXEBERRI
(FL) FLORIDA
(SG) SAGASTIALDE

INDICE

SUBAMBITO (HI) AG - AGUSTINDARRAK.
Area AG.01.
Area AG.02.
Area AG.03.
SUBAMBITO (HI) AN - ANTZIOLA.
Area AN.01.
Area AN.02.
Area AN.03.
Area AN.04.
Area AN.05.
Area AN.06.
Sector AN.07.
Area AN.08.
Area AN.09.
Area AN.10.
SUBAMBITO (HI) ET - ETXEBERRI.
Area ET.01.
Area ET.02.
Area ET.03.
Area ET.04.
Area ET.05.
SUBAMBITO (HI) FL - FLORIDA.
Area FL.01.
Area FL.02.
Area FL.03.
Area FL.04.
Area FL.05.
Area FL.06.
Area FL.07.
Area FL.08.
Area FL.09.
Area FL.10.
SUBAMBITO (HI) SG - SAGASTIALDE.
Area SG.01.
Area SG.02.
Area SG.03.
Sector SG.04.
Sector SG.05.
Sector SG.06.

PLANOS (Escala 1/2000).

1. Clasificación y Categorización del Suelo. División Territorial.
2. Calificación Global del Suelo.
3. Calificación Pormenorizada del Suelo.
4. Condiciones de Edificación y Dominio.
5. Condiciones de Ejecución Urbanística.

(HI) AG - AGUSTINDARRAK
AZPI-EREMUA

(HI)AG.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Egun Karmelo Labaka Institutua kokatuta dagoen irakaskuntza-ekipamendurako partzela eraiki eta hiritartua sartuko litzateke Area honen barruan.

— Gutxi gorabeherako azalera: 3.556 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egun dagoen eraikina eta Irakaskuntza Ekipamendurako erabilera finkatzea.

— Egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko aukera arautzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Irakaskuntza Erabilera (Azal. 2.502 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.054 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira.

Erabilera bereizgarria Irakaskuntzakoa izanik, erabilera onargarritzat jotzen dira titulartasun publikoaren azpian burutzen diren ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/AG.01) eta Ekipamendu Komunitarioarenak (E.00/AG.01) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

SUBAMBITO
(HI) AG - AGUSTINDARRAK

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HI)AG.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela edificada y urbanizada, de equipamiento docente, en el que actualmente se emplaza el Instituto Karmelo Labaka.

— Superficie aproximada: 3.556 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del edificio y del uso de Equipamiento Docente existentes.

— Regulación de la posibilidad de ampliación y mejora de las instalaciones actuales.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Docente (Sup. 2.502 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.054 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Siendo el uso característico el Docente, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario (C.10/AG.01) y de Equipamiento Comunitario (E.00/AG.01) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egun dagoena finkatzen du.

Proposatutako antolamendu xehakatua erabat edo partzialki berregokitu edo aldatu ahal izango da, dagozkion Xehetasun Azterketen bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arrazoi justifikaturik baldin badago, partzelaren eraikigarritasun fisiko hori handitzea baimendu ahal izango du Udalak, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarria irakaskuntza-erabilerarako xedatu beharko da. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuta geratzen bada, horren zati bat edo osorik ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (titulartasun publikoan burututako ekipamenduak): Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

Ekipamendurako partzelako lurzoru librea kirol gune, lorategi-gune eta aparkaleku-gune gisa erabili beharko da, eraikinetan egiten den erabilerari atxikia.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Egun dauden eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu egiten dira.

Egun dagoen eraikinak izan ditzakeen handitzeetan, dagozkion eraikuntza-proiektuek finkatuko dituzte lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak. Nolanahi ere, egin daitezkeen handipenek ez dute gainditu egungo eraikinen profila eta gutxienez 5 m-ko tartea errespetatuko dute partzelaren mugetaraino.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada propuesta podrá reajustarse o modificarse, total o parcialmente, mediante los correspondientes Estudios de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

De mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela, en función del programa equipamental a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

La parcela edificable deberá destinarse a uso docente. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

El suelo libre de la parcela de equipamiento se deberá usar como zona deportiva, ajardinada o de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolle en el edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes en las posibles ampliaciones de la edificación existente, se establecerá por los correspondientes proyectos de construcción. En todo caso, las posibles ampliaciones no superarán el perfil del edificio existente, y respetarán un retiro mínimo a los límites de parcela de 5 m.

Egungo eraikuntzak izan ditzakeen handitzeetan edo horren ordezkapenetan, Xehetasun Azterketa baten bitartez finkatuko dira lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, eta betiere, hauek errespetatu beharko ditu:

* Partzela eraikiaren gehieneko okupazioa %50ekoa izango da.

* Sestra gaineko gehieneko profila BS + 4ES (15 m) izango da eta 2 SS sestra azpian.

* Area mugakideetan kokatuta dauden eraikinetara 15 m-ko gutxieneko tartea izango du.

6. Partzelazioa.

Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Ez da egoki horrelakorik zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu publikoa delako.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

Udalaren edo ekipamenduaren kudeaketaz arduratzen den Erakundearen eginkizuna izango da zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak bere kontura egokitu eta mantentzea, udal irizpideekin bat etorriz, eta halaber, barnealdeko gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura eraikitzea (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa errespetatuz, betiere).

2. Jarduketa-baldintzak.

Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko lanak, baldin eta Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatua berriz aztertzea eskatzen badute, aldez aurretik Xehetasun Azterketa bat onetsiz arautuko dira, eta Xehetasun Azterketa horretan Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dira, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduketen exekuzioari egotz dakiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamenduaren exekuzioarekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta egon nahiz ez egon.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes en las posibles ampliaciones de la edificación existente, o en la sustitución, de la misma, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, que respetará:

* Una ocupación máxima de la parcela edificable del 50%.

* Un perfil máximo sobre rasante de PB + 4PP (15 m) y de 2PS bajo rasante.

* Un retiro mínimo respecto de las edificaciones emplazadas en las áreas colindantes de 15 m.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá al Ayuntamiento, o a la Entidad a la que esté encomendada la gestión del equipamiento, adaptar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias).

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones de ampliación, o sustitución, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación a adoptar, queden o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

(HI)AG.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: San Agustin Komentuaren eta Karmelo Labaka Institutuaren artean kokaturik eraiki berri diren eraikinak eta urbanizazioa sartuko lirateke Area honen barruan. Beraz, gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 10.523 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2002ko irailaren 24an behin betiko onetsitako «Arau Subsidiarioen Aldaketa SU-13.2, SU-13.3 eta SU-13.4 Areetan (Agustinas)» eta Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2007ko uztailaren 5ean behin betiko onetsitako «Arau Subsidiarioen Aldaketa SU-13.2 Arean» ezarritako antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarako» (Azal. 6.709 m²).

«B.20 Gunea. Hirugarren sektoreko erabilera» (Azal. 1.286 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.528 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasuna bertako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, onetsitako Arau Subsidiarioen bi Aldaketek (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, hala egokituz gero, dagozkion udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/AG.02).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AG.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la urbanización y edificios de reciente construcción situados entre el Convento San Agustín y el Instituto Karmelo Labaka. Se trata, por tanto, de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 10.523 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por la «Modificación de Normas Subsidiarias de las Areas SU-13.2, SU-13.3 y SU-13.4 (Agustinas)» aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 24 de setiembre de 2002., y por la «Modificación de Normas Subsidiarias relativa al Area SU.13.2», aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 5 de Julio de 2007.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 6.709 m²)

Zona «B.20 Uso Terciario» (Sup. 1.286 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.528 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por las dos Modificaciones de Normas Subsidiarias aprobadas (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (C.10/AG.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Arau Subsidiarioetako Elementuen bi Aldaketek ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena onetsitako Arau Subsidiarioetako Elementuen bi Aldaketek ezarritakoa da (ikus Arau Berezi honen B atala), eta osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por las dos Modificaciones de Elementos de las Normas Subsidiarias aprobadas (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por las dos Modificaciones de Elementos de las Normas Subsidiarias aprobadas (ver apartado B de esta Norma Particular), y de forma complementaria, por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI)AG.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Zinkoeneako biribilgune handiak bere perimetroan mugatzen duen hiri-pieza sartuko litzateke Area honen barruan, eta horren barruan aurkitzen dira San Agustin Komentua eta bere aurrealdeko gune publikoa (Agustindarren Plaza). Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 7.643 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2002ko irailaren 24an behin betiko onetsitako «Arau Subsidiarioen Aldaketa SU-13.2, SU-13.3 eta SU-13.4 Areetan (Agustinas)» ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Bertan dauden San Agustin Komentua eta horren Erlijio Ekipamendurako erabilera (Komentua) finkatzea.

— San Agustin Komentuaren eraikinari nola bere inguruneari eragiten dioten esku-hartzeak arautzea, horiei aplikagarri zaien kultur ondarea babesteko erregimena kontuan hartuz.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Erlijiokoa (Azal. 6.090 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.553 m²).

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AG.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza urbana delimitada perimetralmente por la gran rotonda de Zinkoenea, en cuyo interior se emplazan el Convento de San Agustín y su espacio público delantero (Agustindarren Plaza). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 7.643 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por la «Modificación de Normas Subsidiarias de las Areas SU-13.2, SU-13.3 y SU-13.4 (Agustinas)» aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 24 de setiembre de 2002.

— Consolidación del Convento San Agustín y del uso de Equipamiento Religioso (Convento) existentes.

— Regulación de las intervenciones que afecten tanto al edificio del Convento de San Agustín, como a su entorno, atendiendo al régimen de protección del patrimonio cultural que le es aplicable.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Religioso (Sup. 6.090 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.553 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, hain zuzen ere bertan dagoen eraikinaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dauden Bide Sistema Orokorrak eta Erlijio Ekipamendu Komunitarioarenak (E.00/AG.03 eta C.10/AG.03) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Presuntzio arkeologikoko gunea: San Joan Bataiatzailearen Parrokia zaharra / San Agustin Komentua. (B Gakoa). (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 1997-02-21) (CS-5.b).

— Monumentu Izendatua: San Agustin Komentua eta bere ingurune babestua (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 2001-08-21) (CS-5.b).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— San Agustin Komentua (erref. I-2) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoaren barruan sartuta geratu da I Motako babes-erregimenaz. Eraikinari eta bere inguruneari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren uztailaren 30eko 157/2001 Dekretuko III. Eranskinak ezarritakoa da (2001eko abuztuaren 21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat izendatuta geratu da Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentuaren kategoriarekin.

— San Agustin Komentua (Erref. A-4.2) Presuntzio Arkeologikoko Gune bat da. Mugatutako eremuen gainean egiten diren jarduketek (B Gakoa) Eusko Jaurlaritzako Kultur Ondarearen Zuzendaritzak azaroaren 11n emandako Ebazpenaren 4. artikuluan aurreikusitakoa beteko dute (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area y que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario y de Equipamiento Religioso existentes (E.00/AG.03 y C.10/AG.03).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Zona de presunción arqueológica: Antigua Parroquia de San Juan Bautista / Convento de San Agustín. (Clave B). (*Boletín Oficial del País Vasco* 21-02-1997) (CS-5.b).

— Monumento Declarado: Convento de S. Agustín y su entorno protegido (*Boletín Oficial del País Vasco* 21-08-2001) (CS-5.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— El Convento de San Agustín (Ref. I-2) queda incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al edificio, y a su entorno es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 157/2001 de 30 de julio (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21 de agosto de 2001), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría de Monumento de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— El Convento de San Agustín (Ref. A-4.2) constituye una Zona de Presunción Arqueológica. Las actuaciones sobre el ámbito delimitado (Clave B) atenderán a lo previsto en el artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Zuzkidurarako partzela eraikigarriari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) ematen duena da, bere garaian emandako birgaikuntzarako eta eraberrikuntzarako udal baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.

San Agustin Komentuaren eraikina erlijio-erabilerarako (komentua) xedatu beharko da.

Nolanahi ere, arrazoi justifikaturik baldin badago, eraikin guztian edo horren zati batean, titulartasun publikoa nahiz pribatua duela, ondorengo ekipamendu-erabilera onargarrietako bat ezartzea baimendu ahal izango du Udalak: Irakaskuntza, Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

Lurzoru libre pribatua lorategi-gune edo baratze gisa erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Eraikin finkatuari dagozkionak izango dira, emandako udal baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Zaharberritzeko, eraberritzeko edo ordezkatzeko esku-hartzeetan, katalogatutako eraikinari aplikagarri zaion babes-erregimeneko zehaztapenetan araututa geratuko dira parametro horiek.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a la parcela edificable dotacional está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de rehabilitación y reforma concedida en su día.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El edificio del Convento San Agustín deberá destinarse a uso religioso (convento).

No obstante, de mediar razones justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación en parte o en la totalidad del edificio, y bajo titularidad pública o privada, de alguno de los siguientes usos equipamentales admisibles: Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

El suelo libre privado se deberá usar como área ajardinada o huerta.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal concedida.

En las intervenciones de restauración, reforma o sustitución, estos parámetros quedarán regulados por las determinaciones del régimen de protección que le es aplicable a la edificación catalogada.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Jarduketa-baldintzak.

San Agustin Komentuaren eraikinean edo bere ingurune babestuan egiten diren esku-hartzeek Arau Berezi honetan aurreikusitako egiturazko antolamendua edo antolamendu xehakatua beteko dute, baita planeamendu orokor honek ezarritako Kultur Ondarearen Babeserako Arauak ere, eta halaber, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren uztailaren 30eko 157/2001 Dekretuaren III Eranskineko (2001eko abuztuaren 21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) eta Eusko Jaurlaritzaren Kultur Ondarearen Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpenaren 4. artikuluko (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) zehaztapenak.

Gipuzkoako Foru Aldundiko organo eskudunek baimena ematearen mende geratuko dira esku-hartze horiek, eta baimen hori, jakina, obren udal baimena baino lehen eman beharko da.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Ez dira zehaztu Arearen antolamenduan.

(HI) AN - ANTZIOLA
AZPI-EREMUA

(HI) AN.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Antziola, Karmelo Labaka eta Perkaiztegi kaleetan oinarrituta dagoen bloke lineal jarraituan gorpuztu den bizitegi-garapena sartzen da Area honen barruan, eta area mugakidean (HI).AN.02 egun dauden eraikinekin batera, Bidebieta Plazaren eremu publiko handia osatzen du. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 7.823 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Partzela batean (Karmelo Labaka 12 zk.) kokatuta dauden eraikinen lerrokadurak eta eraikuntza-sakonerak arautzeko burutu litekeen jarduketan hirigintza-parametroak finkatzea, 1994an onetsitako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean jasota dagoen moduan.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 5.656 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.167 m²).

2. Condiciones de actuación.

Las intervenciones sobre el edificio del Convento de San Agustín, o sobre su entorno protegido, darán cumplimiento a la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como a las Normas de Protección del Patrimonio Cultural establecidas por el presente planeamiento general, y a las determinaciones del Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 157/2001 de 30 de julio (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21 de agosto de 2001) y del artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

Tales intervenciones quedarán sujetas a la autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral de Gipuzkoa, la cual habrá de ser previa a la licencia municipal de obras.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

No contemplados en la ordenación del Area.

SUBAMBITO
(HI) AN - ANTZIOLA.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HI)AN.01.

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial que se concreta en el bloque lineal continuo que se apoya en las Calles Antziola, Karmelo Labaka y Perkaiztegi, y que junto con las edificaciones existentes en el area colindante, (HI).AN.02, conforma el gran espacio público de Bidebieta Plaza. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 7.823 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Establecimiento de los parámetros urbanísticos de una posible operación de regularización de alineaciones y fondos edificatorios en una parcela (Karmelo Labaka n.º 12), ya contemplada en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994 y en la Revisión de las NNSS.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 5.656 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.167 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa lehendik dauden eraikinei eta udal eraikuntza-baimen berezietan finkatuta geratu direnei egokitzen zaiena da.

Karmelo Labaka kaleko 12 zk.an dagoen partzela salbuespen bat da, eta bere egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango du horren eraikuntza-sakonera bi finka mugakideenarekin (10 zk. eta 14 zk.) berdinduz, baina bere altuerari eta profilari eutsiz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Antziola eta Karmelo Labaka kaleak (C10/AN.01).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bidebieta Plazaren barruan sartzen den erabilera eta jabari publikoko lorategi-gunea egiturazko izaera duen Gune Libreen Sistema Lokaltzat izendatuta geratu da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Karmelo Labaka kaleko 16-18 zk. etxearen eta Antziola Kaleko 10 zk. etxearen behe-solairua okupatzen duen lokala sartu da EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan (121 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (garai bateko «Torloju Fabrika», 90ko hamarraldiaren erdialdera bere jarduketa eten eta, bertako erabilera aldatuz, salerosketan aritu zen). 2007. urteaz geroztik lokal hori hutsik dago eta ez dago jarduketarik). (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Karmelo Labaka Kaleko 12 zk. partzelaren antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan finkatuta geratzen da, eta beraz, zuzenean gauzatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Es excepción la parcela n.º 12 de la Calle Karmelo Labaka, que podrá aumentar su edificabilidad urbanística actual mediante la igualación del fondo edificatorio con las dos fincas colindantes (n.º 10 y n.º 14), manteniendo su altura y perfil.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Calles Antziola y Karmelo Labaka (C10/AN.01).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La zona ajardinada de uso y dominio público que se integra en Bidebieta Plaza queda considerada como Sistema Local de Espacios Libres de carácter estructural.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión del local que ocupa la planta baja de la casa n.º 16-18 de Karmelo Labaka y n.º 10 de Antziola Kalea, en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, (Ref. 121) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (antigua «Fábrica de Tornillos», que interrumpió su actividad a mediados de los 90, modificando su uso por el de comercio. Desde 2007 el local está desocupado y carece de actividad). (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada de la parcela n.º 12 de la Calle Karmelo Labaka, queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

Karmelo Labaka Kaleko 12 zk. partzela salbuespen bat da, eta horri Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokio, eraikigarritasun haztatua handitu egin delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

Karmelo Labaka kaleko 12 zk.an dagoen partzela salbuespen bat da, eta bere egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango du bere eraikuntza-sakonera bi finka mugakideenarekin (10 zk. eta 14 zk.) berdinduz, baina bere altuerari eta profilari eutsiz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Karmelo Labaka Kaleko 12 zk. partzelan ezarri beharreko erabilera-antolamendu xehakatuak honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritakoa beteko du.

Lurzoru libre pribatua ibilgailuen irispide eta aparkaleku gisa bakarrik erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Karmelo Labaka kaleko 12 zk. finkak, egun dituen gainerako parametroei bere horretan eutsiz, atzealdeko lerrokadura eduki ahal izango du (iparraldeko fatxadan) bi finka mugakideen lerrokadurak luzatuko dituena (lortzen den sakonera 15 m ingurukoa da).

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Es excepción la parcela n.º 12 de la Calle Karmelo Labaka, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

Es excepción la parcela n.º 12 de la Calle Karmelo Labaka, que podrá aumentar su edificabilidad física actual mediante la igualación del fondo edificatorio con las dos fincas colindantes (n.º 10 y n.º 14), manteniendo la altura y perfil existente.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en la parcela n.º 12 de la Calle Karmelo Labaka atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como acceso rodado y aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En la parcela n.º 12 de la Calle Karmelo Labaka, manteniendo el resto de los parámetros actuales, se podrá adoptar una alineación trasera (fachada Norte) que prolongue las alineaciones de las dos fincas colindantes (fondo edificable resultante aproximado de 15 m).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan ondoko Zuzkidura honen Jarduketa mugatu da: AN.01.1 (Karmelo Labaka kaleko 12 zk. partzela). Baldin eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioei begira, beharrezkoa bada, jarduketa honen Birpartzelazio Proiektu bat onetsiko da, betiere Arau Berezi honek aurreikusitako eraikuntza-jarduketari dagokion obra-baimena eman aurretik.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Aurreikusitako jarduketari (Zuzkidura Jarduketa) egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada la Actuación de Dotación: AN.01.1 (parcela n.º 12 de Karmelo Labaka). Si a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, resultara necesario, se aprobará, un Proyecto de Reparcelación de esta actuación, de forma previa a la concesión de la licencia de obras que corresponda a la actuación edificatoria prevista por esta norma Particular.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

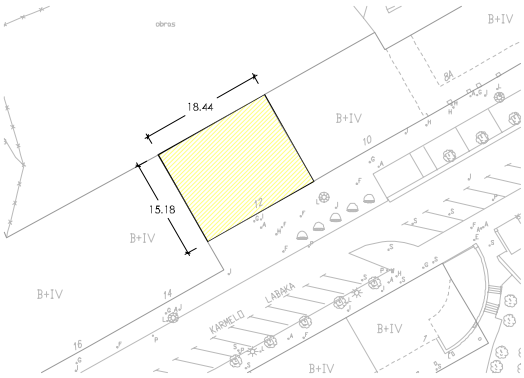
5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

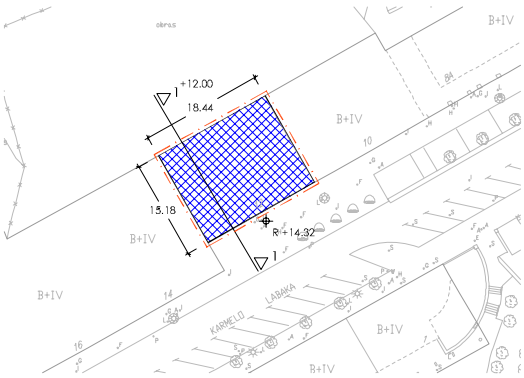
6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

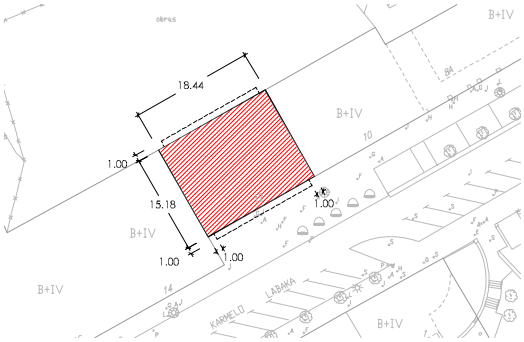
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la actuación prevista (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de la misma. Los propietarios de la citada actuación quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



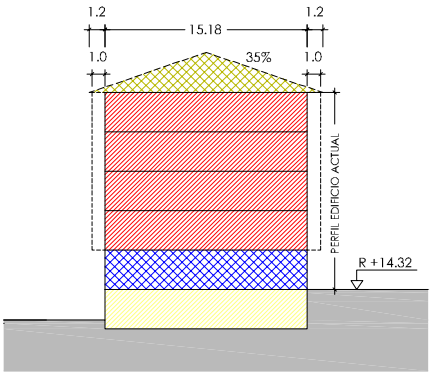
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2, 3, 4. OINAK
PLANTAS 1, 2, 3, 4



Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA.
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO.
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
ANTZIOLA

AN.01.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HI)AN.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: (HI)AN.01 Area mugakidearekin batera, Antziola, Perkaiztegi eta Karmelo Labaka kaleen artean dagoen etxadia osatzen duten bizitegi-garapena sartzen da Area honen barruan, eta Bidebieta Plazaren eremu publiko handia osatzen du. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 11.190 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2000ko urtarrilaren 18an behin betiko onetsitako «SU-14.5 Arearen Barne Berrikuntzarako Plan Bereziak» eta 2001eko azaroaren 6an behin betiko onetsitako «Xehetasun Azterketak» ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 10.260 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 930 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasuna bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, onetsitako Plan Bereziak eta Xehetasun Azterketak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Antziola Kalea (C10/AN.02).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bidebieta Plazako erabilera eta jabari publikoko lorategi eta kirolerako gunea egiturazko izaera duen Gune Libreen Sistema Lokaltzat izendatuta geratu da.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AN.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial que, junto con el Area colindante (HI)AN.01, completa la manzana formada entre las calles Antziola, Perkaiztegi y Karmelo Labaka, y que en su interior conforma el gran espacio público de Bidebieta Plaza. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 11.190 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-14.5» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 18 de enero de 2000 y por el «Estudio de Detalle» aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2001.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 10.260 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 930 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Especial y el Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Calle Antziola (C10/AN.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La zona ajardinada y deportiva de uso y dominio público de Bidebieta Plaza queda considerada como Sistema Local de Espacios Libres de carácter estructural.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Curtidora Puig» izeneko garai bateko orubea (126 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (80ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduera, eta gero, eraitsi eta bizitegi-eremu bilakatu zen) (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Bereziak eta Xehetasun Azterketak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— El antiguo solar de «Curtidora Puig» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 126) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a mediados de los 80, con posterior derribo y transformación en área residencial) (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Especial y el Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

Es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI)AN.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Antziolako errepidearen ekialdean, Sagastialde eta Florida artean, kokatuta dagoen kirol ekipamendurako eta bizitegietarako pieza sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 57.788 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1994ko uztailaren 19an behin betiko onetsitako «SUE-14.8 Sektorearen Plan Partzialak» eta 1996ko uztailaren 18an behin betiko onetsitako «SUE-14.8 Sektoreko 4. partzelaren Xehetasun Azterketak» ezarritako antolamendua finkatzea. Jatorrizko Sektorearen

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AN.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza residencial y de equipamiento deportivo, situada al este de la carretera de Antziola, entre Sagastialde y La Florida. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 57.788 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Parcial del Sector SUE-14.8» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 19 de Julio de 1994 y por el «Estudio de Detalle de la parcela 4 del Sector SUE-14.8» aprobado de definitivamente el 18 de Julio de 1996.

mugak aldatzea besterik ez da proposatzen, horren antolamendua aldatu gabe, 10 zk. zuzkiduretarako partzela (Haur Eskola) Sagastialde Azpi-eremuaren barruan sar dadin, lurralde-koherentzia bat mantentzeari begira.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Egun dagoen Kirol Ekipamendurako Sistema Orokorra (atletismo-pista) finkatzea.

— Oraindik exekutatu gabe dauden ekipamendu komunitarioko bi partzelak (sistema lokala) berrantolatzea:

— Plan Partzialaren 8 zk. partzelaren kokapena eta mugak berregokituz, horren inguruko eraikinekin eta Gabriel Zelaia Plazan dauden kirol-pistekin interferentziarik gerta ez dadin.

— Plan Partzialaren 9 zk. partzelan Zuzkidura Lojamenduetarako eraikin bat egiteko aukera arautuz, Hernaniko Udalaren eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren artean 2008an izenpetutako Lankidetza Hitzarmenaren emaitza gisa.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 35.520 m²).

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» (Azal. 12.827 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 9.441 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzea, onetsitako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arau Berezi honek berrantolatutako partzela eraikigarriek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoetarako xedatuta daudelako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra (Sagastialde Kalea eta Montebideo Kalea) (C.10/AN.03) eta Ekipamendu Komunitarioko (Kirola) Sistema Orokorra (E.00/AN.03) finkatzea.

Unicamente se propone variar la delimitación del Sector original, sin variación de su ordenación, a fin de incorporar la parcela dotacional n.º 10 (Haur-Eskola) al Subámbito de Sagastialde, por coherencia territorial.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Consolidación del Sistema General de Equipamiento Deportivo existente (pista de atletismo).

— Reordenación de las dos parcelas de equipamiento comunitario (sistema local) aún no ejecutadas:

— Reajustando la ubicación y delimitación de la parcela n.º 8 del Plan Parcial, a fin de evitar interferencias con los edificios perimetrales y con las pistas deportivas existentes en Gabriel Zelaia Plaza.

— Regulando en la parcela n.º 9 del Plan Parcial la posibilidad de construcción de un edificio de Alojamientos Dotacionales, como resultado del Convenio de Cooperación suscrito en 2008 entre el Ayuntamiento de Hernani y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 35.520 m²).

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» (Sup. 12.827 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 9.441 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial y el Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Las parcelas edificables reordenadas por esta Norma Particular carecen de edificabilidad urbanística, por destinarse a dotaciones públicas, no lucrativas.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (Sagastialde Kalea y Montebideo Kalea) (C.10/AN.03) y del Sistema General de Equipamiento Comunitario (Deportivo) (E.00/AN.03).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ekipamendu publikoko sistema lokalentzat eta Gabriel Zelaia Plazako erabilera eta jabari publikoko lorategi-gunearentzat eta kirol-gunearentzat Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak Arearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

Area honetarako erabakitako antolamendu xehakatuak legezko estandarrek eskatutakoa baino zuzkidura publikoetarako lur-erreserba handiagoa aurreikusten du Area honetarako, eta gehikuntza hori 5.500 m²-koa dela kalkulatzen da gune libreen sistema lokaletan eta 1000 m²-koa ekipamendu komunitarioko sistema lokalean. Erreserba hori, horren beharra izanez gero, hiri-lurzoruaren beste Eremu batzuen berrantolamendu integralerako jarduketetan beharrezko izan daitekeen zuzkidura-konpentsazioa justifikatzeko erabili ahal izango da, betiere Area horiek Hirigunea/Iparra (HI) Eremuaren esparru orokor beraren barruan kokatuak badaude, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legea garatzen duten premiazko neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 17.5.b artikuluak aurreikusitakoaren arabera.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Arearen ekialdean (Montebideo eta Sagastialde kaleen arteko elkargunean) kokatutako eremu txiki batek urpean geratzeko arriskua du 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batean (CS-2.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Ekipamendu komunitarioko partzela eraikigarrien (sistema lokala) antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan finkatuta geratzen da, eta beraz, zuzenean gauzatu beharrekoak direla jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

Nolanahi ere, partzela horietarako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a los sistemas locales de equipamiento público, así como la zona ajardinada y deportiva de uso y dominio público de Gabriel Zelaia Plaza se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

La ordenación pormenorizada adoptada para este Area prevé una reserva de suelo dotacional público superior a la exigida por los estándares legales, cuyo aumento se cifra en 5.500 m² de sistema local de espacios libres y de 1000 m² de sistema local de equipamiento comunitario. Reserva ésta que podrá ser utilizada, caso de ser necesario, para justificar la compensación dotacional que pueda ser precisa en actuaciones de reordenación integral de otras Areas de suelo urbano, ubicadas dentro del mismo marco global del Ambito (HI) Hirigunea Iparra, según lo previsto por Art. N.º 17.5.b del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 6/2006 de de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Una pequeña zona, ubicada al Este del Area (confluencia entre las calles Montevideo y Sagastialde), queda afectada por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de las parcelas edificables de equipamiento comunitario (sistema local) queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se consideran de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Egungo garapena:

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

Kirol Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrerako xedatutako partzelan (E.00/AN.03) ez da onartzen inolako eraikinik (nagusiak izan nahiz osagarriak izan) ezartzea.

3.2. Garapen berriak:

«e.10 / AN.03.1» partzela.

* Eraikuntza-proiektuak beharrezko eraikigarritasuna hartuko du, garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera, Arau Berezi honetako D.5 atalak ezarritako eraikuntza-parametroetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

«e.11 / AN.03.2» partzela.

* Eraikuntza-proiektuak beharrezko eraikigarritasuna hartuko du, garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera, Arau Berezi honetako D.5 atalak ezarritako eraikuntza-parametroetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe. Erreferentzia orientagarri gisa soil-soilik, hauxe proposatzen da:

— Sestra gainean: 3.300 m² (t) (ez dira zenbatzen: Hegal irekiak, ataripeak, patioak, esekitokiak eta estalkipeko guneak). Zuzkidura Lojamenduetarako gutxi gorabeherako kopurua = 50.

— Sestrapean (sotoa): 2.300 m² (t) (aldapak ere barne).

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Ekipamendu komunitarioko partzeletan aurreikusitako garapen berriei dagokienez:

* «e.10 / AN.03.1» partzela:

Udal Ekipamendu Programaren arabera, partzelaren xede osoa edo partziala ezarriko da, ondorengo zuzkidura-erabilera hauen artetik (titulartasun publikoarekin burutuak): Irakaskuntza, Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

* «e.11 /AN.03.2» partzela: (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

Partzelaren xede bakarra Zuzkidura Lojamenduarena da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17 eta 81. artikuluek eta Bederatzigarren Xedapen Gehigarriak ezarritako erregimenaren arabera.

Honekin batera doan Orri Grafikoan partzelaren eta aurreikusitako eraikuntzaren erabilera-erregimen xehakatua ezartzen da.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

No se autoriza la implantación de edificaciones de ningún tipo (principales o auxiliares) en la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Comunitario Deportivo (E.00/AN.03).

3.2. Nuevos desarrollos:

Parcela «e.10 / AN.03.1».

* El proyecto de construcción adoptará la edificabilidad necesaria en función del programa equipamental a desarrollar, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de los parámetros de edificación establecidos por el apartado D.5 de esta Norma Particular.

Parcela «e.11 / AN.03.2».

* El proyecto de construcción adoptará la edificabilidad necesaria en función del programa equipamental a desarrollar, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de los parámetros de edificación establecidos por el apartado D.5 de esta Norma Particular. A modo de referencia, puramente orientativa, se propone:

— Sobre rasante: 3.300 m² (t) (no se computan: Vuelos abiertos, porches, patios, tendederos, y espacios bajo cubierta). Número aproximado de Alojamientos Dotacionales = 50.

— Bajo rasante (sótano): 2.300 m² (t) (incluidas rampas).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En lo que corresponde a los nuevos desarrollos previstos en las parcelas de equipamiento comunitario:

* Parcela «e.10 / AN.03.1»:

En función del Programa Municipal de Equipamiento se establecerá el destino total, o parcial de la parcela, entre los siguientes usos dotacionales (ejercidos bajo titularidad pública): Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

* Parcela «e.11 / AN.03.2»: (ver Hoja Gráfica Adjunta).

El destino exclusivo de la parcela es el de Alojamiento Dotacional, según el régimen establecido por los artículos 17 y 81, y la Disposición Adicional Novena de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En la Hoja Gráfica adjunta se establece en régimen pormenorizado de usos de la parcela y de la edificación prevista.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Ekipamenduko partzeletako garapen berriei dagokienez:

* «e.10 / AN.03.1» partzela:

— Dagokion eraikuntza-proiektuan finkatuko dira lerrokadura, profilak, altuerak eta sestrak. Nolanahi ere, eraikin berriak ez du sestra gainean BS + 2ES + 1ESA (fatxada-lerro finetik gutxienez 3 m atzera eramana) eta 2BS sestrapean, erlaitzerainoko gehieneko altuera 10 m eta honako tarteak errespetatuko ditu gutxienez: 5 m, partzelaren mugetara, eta 15 m, bizitegi-eraikin mugakideetara.

* «e.11 /AN.03.2» partzela: (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

— Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan ageri dira lerrokadurak, eta gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Nolanahi ere, bizitegi-eraikin mugakideetara 20 m-ko gutxieneko tartea errespetatuko dute lerrokadura horiek, eta 3 m partzelaren mugetara (soto-solairuan izanik ezik, ekialdeko lerrokaduran partzelaren mugari erantsita gera baitaiteke).

— Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, hauxe izango da:

— Sestrapean: 2 solairu.

— Sestra gainean: 5 solairu (estalkipeko solairua onartuko da, edo atzera eramana, gutxienez 2,5 m fatxada guztietan).

— Erlaitzaren altuera: Gehienez 15,70 m.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

Zuzkidura-erabilera (sistema lokala) duten bi partzela eraikigarri berri antolatu dira, biak ere zatiezinak:

* «e.10 / AN.03.1» partzela, 1.298 m²-ko azalera duena.

* «e.11 / AN.03.2» partzela, 1.538 m²-ko azalera duena.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a los nuevos desarrollos de las parcelas de equipamiento:

* Parcela «e.10 / AN.03.1»:

— La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes se efectuará por el correspondiente proyecto de construcción. En todo caso, la nueva edificación no superará el perfil máximo sobre rasante de PB + 2PP + 1PPR (retranqueo mínimo de 3 m sobre línea fina de fachada) y de 2PS bajo rasante, ni una altura máxima de cornisa de 10 m y respetará un retiro mínimo: A los límites de parcela de 5 m, y a las edificaciones residenciales colindantes de 15 m.

* Parcela «e.11 / AN.03.2»: (ver Hoja Gráfica Adjunta).

— Las alineaciones son las que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán la distancia mínima de 20 m a las edificaciones residenciales colindantes y de 3 m a los límites de parcela (excepto en planta de sótano que en su alineación Este podrá adosarse al límite de parcela).

— El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será:

— Bajo rasante: 2 plantas.

— Sobre rasante: 5 plantas (se admite planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 2,5 m de todas las fachadas.).

— Altura de cornisa: Máximo 15,70 m.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Se ordenan, dos nuevas parcelas edificables de uso dotacional (sistema local), así mismo indivisibles:

* Parcela «e.10 / AN.03.1», de 1.298 m² de superficie.

* Parcela «e.11 / AN.03.2», de 1.538 m² de superficie.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan zuzenean gauzatzekoak diren bi Jarduketa Isolatu mugatu dira: AN-03.1 eta AN-03.2.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitados dos Actuaciones Aisladas de ejecución directa: AN.03.1 y AN.03.2.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

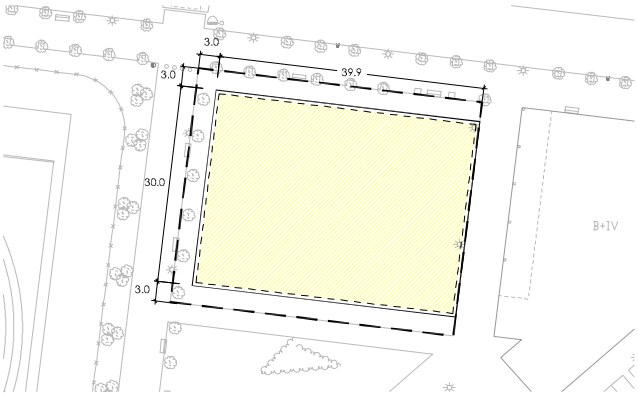
No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

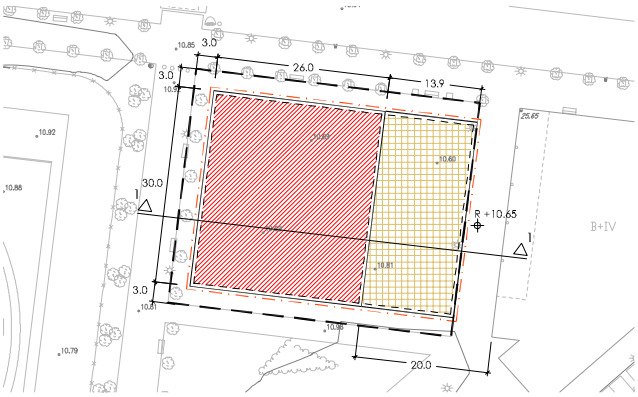
Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

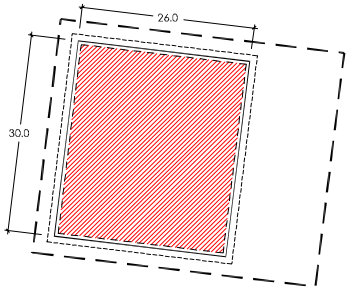
Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.



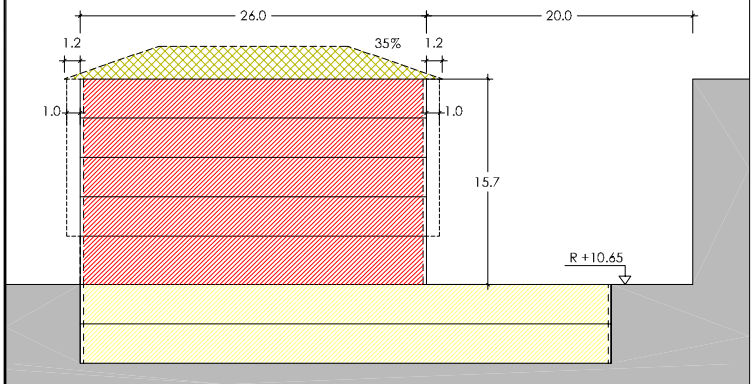
1,2 SOTO OINAK
PLANTAS SOTANO 1, 2



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2, 3, 4 OINAK
PLANTAS 1, 2, 3, 4



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA,
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO,
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
ANTZIOLA

AN.03.2

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HI)AN.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Garai bateko industria-orube baten birkalifikazioaren ondorioz Antziola eta Sagastialde kaleen elkargunean sortutako bizitegi-garapen txiki bat sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 4.896 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— 1994ko ekainaren 14an behin betiko onetsitako «SU-14.3 Arearen Xehetasun Azterketak» ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 3.233 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.663 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Xehetasun Azterketak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Antziola eta Sagastialde Kaleak eta bien arteko elkarguneko biribilgunea (C10/AN.04).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AN.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al pequeño desarrollo residencial surgido en el encuentro de las calles Antziola y Sagastialde, resultado de la recalificación de un antiguo solar industrial. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 4.896 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Estudio de Detalle del Area SU-14.3» aprobado definitivamente el 14 de junio de 1994.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 3.233 m²)

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.663 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Estudio de Detalle aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Calles Antziola, Sagastialde y rotonda de enlace de ambas (C10/AN.04).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Hepyc - A. García Pérez y Otros» izeneko garai bateko orubea (162 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (80ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta bizitegi-eremu bilakatu zen). (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako planeamenduak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

— El antiguo solar «Hepyc - A. García Pérez y Otros» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 162) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a mediados de los 80, con posterior derribo y transformación en área residencial) (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el planeamiento aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI)AN.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Etxadi isolatu bat osatzen duen bizitegi-garapen bat sartzen da Area honen barruan, Sagastialde eta Antziola kaleen arteko elkargunean bermatua (kale horiek dira Arearen hego eta mendebaldeko mugak), eta iparraldean garai bateko Q-10 Industrialdera joateko kalearekin eta ekialdean Sagastialde Berri bizitegi-piezarekin egiten du muga. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 10.003 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Arearen ekialdean kokatutako blokearen behe-solairuko lokalei (Antziola kaleko 32, 34, 36, 38 eta 42 zk.) izendatutako ekipamendu komunitarioko erabilera mantenduko da, Hernaniko Udalaren eta lursailen jabeen artean 1990eko urtarrilaren 23an izenpetutako Hirigintza Hitzarmenak ezarritakoarekin bat etorriz.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AN.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a un desarrollo residencial existente y que constituye una manzana aislada, que apoya en el cruce de las calles Sagastialde y Antziola (que forman sus límites Sur y Oeste) y que linda por el Norte con la calle de acceso al antiguo Polígono Q-10 y por el Este con la pieza residencial de Sagastialde Berri. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 10.003 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Mantenimiento del uso de equipamiento comunitario atribuido a los locales de planta baja del bloque situado al Este del Area (Antziola n.º 32, 34, 36, 38 y 42), en virtud de lo establecido por el Convenio Urbanístico formalizado entre el Ayuntamiento de Hernani y la propiedad de los terrenos, el 23 de enero de 1990.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 8.212 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.791 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arearen ekialdean kokatuta dagoen blokearen behe-solairuko lokalei (Antziola kaleko 32, 34, 36, 38 eta 42 zk.) ez zaie hirigintza-eraikigarritasunik izendatzen, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Antziola eta Sagastialde Kaleak eta bien arteko elkarguneko biribilgunea (C10/AN.05).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arearen iparraldeko mugaren ondoan kokatutako erabilera eta jabari publikoko lorategi-gunea (Donostia-Hernani Tranbiaren garai bateko trazaduraren inguruan) egiturazko izaera duten Gune Libreen Sistema Lokaltzat hartuko da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 8.212 m²)

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.791 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

A los locales de planta baja del bloque situado al Este del Area (Antziola n.º 32, 34, 36, 38 y 42) no se le atribuye edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Calles Antziola, Sagastialde y rotonda de enlace de ambas (C10/AN.05).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La zona ajardinada de uso y dominio público emplazada junto al límite Norte de este Area (en torno a la antigua traza del Tranvía Donostia-Hernani) queda considerada como Sistema Local de Espacios Libres de carácter estructural.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, honako salbuespen hauekin:

— Antziola orubeko 40 zk. erdisotoko solairuan kokatuta dauden lokalei (fatxada Sagastialde Kalera dutela) dagokien erabilera-erregimena aipatutako Arau Orokorrek behe-solairuetarako definitutakoa izango da.

— Arearen ekialdean (Antziola kaleko 32, 34, 36, 38 eta 42 zk.) kokatutako blokearen behe-solairua erabilera publikoko bebarruetarako eta oinezkoen ataripeetarako xedatuko da soil-soilik. Solairu honetan egun dauden lokalak ekipamendu komunitario publikoaren (sistema lokala) erabilerarako bakarrik xedatu ahal izango dira, eraikinaren eraikuntza-baimeneko baldintzekin bat etorriz eta Hernaniko Udalaren eta lursailen jabeen artean 1990eko urtarrilaren 23an izenpetutako Hirigintza Hitzarmenean ezarritakoaren arabera.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con las siguientes excepciones:

— El régimen de uso correspondiente a los locales emplazados en planta de semisótano (con fachada a Sagastialde Kalea) del solar Antziola n.º 40, será el definido para las plantas bajas por las citadas Normas Generales.

— La planta baja del bloque situado al Este del Area (-Antziola n.º 32, 34, 36, 38 y 42), se dedicará exclusivamente a portales y porches peatonales de uso público. Los locales actualmente existentes en esta planta, solo podrán dedicarse a uso de equipamiento comunitario público (sistema local) en virtud de los condicionados de la licencia de construcción del edificio y de lo establecido por el Convenio Urbanístico formalizado entre el Ayuntamiento de Hernani y la propiedad de los terrenos, el 23 de enero de 1990.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arearen ekialdean kokatuta dagoen blokeko (Antziola kaleko 32, 34, 36, 38 eta 42 zk.) behe-solairuko lokalen jabetza eskuratuko du Hernaniko Udalak, eta Arau Berezi honen arabera ekipamendu komunitario publikoaren erabilerarako (sistema lokala) xedatuta geratuko dira, horien egungo jabe pribatuekin hitzarmen bat izenpetuz edo, hala egokituz gero, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 177.b artikuluak aurreikusten duen moduan, nahitaezko desjabetze-sistemaren bidez.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI)AN.06 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Hernaniko hirigunera iristeko antzinako bide baten gainean (Antziola kalea) izandako hazkunde isolatu baten ondorioz sortutako bizitegi-garapena (1954ko Plan Orokorreko Q-10 Industrialdea) sartzen da Area honen barruan Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 16.648 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Hirigintzako Batzorde Probintzialak 1969ko otsailaren 28an behin betiko onetsitako «Q-10 Industrialdearen Plan Partzialak» ezarritako antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Area honetan ibilgailu eta oinezkoek irisgarritasun-arazoak dituzte, bizitegi-pilaketa dago eta ekipamenduak urriak dira, eta arazo horiek guztiak hiri-pieza mugakideetan erabakitako antolamenduaren bitartez jorratu behar izan dira. Horrela, AN.07 eta SG.04 Sektoreek zenbait hobekuntza ahalbidetuko dituzte:

— Bide-eskeman, Area hori iparraldetik eta ekialdetik inguratuko duen kale berri bat eratuz, norabide bakarreko ibilgailuentzako zirkulazioa eta zenbait aparkaleku-plaza dituela.

— Zuzkidura-estandarrean, berdegune publiko berriak eta ekipamendu komunitarioko partzela berriak eskainiko dituelako.

— Area honek Hernaniko Hirigunearekin eta kanpoaldeko bide-sarearekin behar duen hirigintza-egituraketa osatzea (batez ere, ibilgailuen irispideei dagokiena), Latsunbe eta Antziolako biribilguneen artean bi norabideko komunikazioa berrezartzea, Villas Azpi-eremu mugakideko antolamenduan aurreikusitako jarduketaren bitartez.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El Ayuntamiento de Hernani, obtendrá la propiedad de los locales de planta baja del bloque situado al Este del Area (-Antziola n.º 32, 34, 36, 38 y 42), que según la presente Norma Particular quedan destinados a uso de equipamiento comunitario público (sistema local), mediante acuerdo con los actuales propietarios privados de los mismos, o en su caso, tal y como se prevé por el Art. 177.b de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, mediante el sistema de expropiación forzosa.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AN.06

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial antiguo (Polígono Q-10 del Plan General del 1954), surgido como un crecimiento aislado sobre una antigua vía de acceso al casco de Hernani (Antziola Kalea). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 16.648 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por el «Plan Parcial del polígono Q-10», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 28 de febrero de 1969.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Los problemas de accesibilidad viaria y peatonal, de congestión residencial y de escasez de equipamiento que este Area experimenta, han debido ser abordados a través de la ordenación adoptada en las piezas urbanas colindantes. Así, los Sectores AN.07 y SG.04 posibilitarán la mejora:

— Del esquema viario, mediante la constitución de una nueva calle que bordea el Area por el Norte y por el Este, con circulación rodada unidireccional y con aportación de plazas de aparcamiento.

— Del estándar dotacional, al aportar nuevas zonas verdes públicas y nuevas parcelas de equipamiento comunitario.

— Completar la articulación urbanística de este Area (principalmente la accesibilidad rodada) con el Centro de Hernani, y con la red viaria exterior, restituyendo la comunicación bidireccional entre las rotondas de Latsunbe y Antziola, mediante la actuación prevista en la ordenación del colindante Subámbito de Las Villas.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak abiaraztea. Horien artean, Antziola eta Galarretako biribilguneen artean oinezkoen espaloi bat eta bidegorri bat eraikitzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 16.113 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 535 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Plan Partzialak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Antziola (C10/AN.06).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bide-trazaketa eraberritzearekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio. Entre ellas, la corresponde a la construcción de una acera peatonal y un carril-bici entre la rotonda de Antziola y Galarreta.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 16.113 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 535 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Antziola (C10/AN.06).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la remodelación del trazado viario, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjunto n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

Nolanahi ere, ekipamendu komunitarioko partzelaren antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

Nolanahi ere, arrazoi justifikaturik baldin badago, Area honetako antolamendu xehakatuan aurreikusitako ekipamendu komunitarioko partzelaren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimendu ahal izango du Udalak, bertan garatu beharreko zuzkidura-programarekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Arearen antolamendu xehakatuan aurreikusitako ekipamendu komunitarioko partzela (sistema lokala), Udal Ekipamendu Programaren arabera, ondorengo zuzkidura-erabilera hauetako baterako (titulartasun publikoan burutuak) xedatuko da osorik edo partzialki: Irakaskuntza, Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak. Aipatutako partzelaren lurzoru librea kirol-gune, lorategi-gune edo zerbitzuko aparkaleku gisa erabili beharko da, eraikinari izendatutako erabilerari atxikia.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Antolatutako zuzkidurarako partzelan eraikinaren lerrokadura, profilak, altuerak eta sestrak dagozkion eraikuntza-proiektuetan finkatuko dira. Nolanahi ere, ez da BS+2ES profila gainditukо (10 m-ko gehieneko altuera), eta partzelaren mugetara gutxienez 5 m-ko tartea errespetatuko da eta 10 m-koa eraikin mugakideetara.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

No obstante, la ordenación pormenorizada de la parcela de equipamiento comunitario, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones, adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

No obstante, de mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela de equipamiento comunitario prevista en la ordenación pormenorizada de este Area, en función del programa dotacional a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La parcela de equipamiento comunitario (sistema local) prevista en la ordenación pormenorizada del Area, en función del Programa Municipal de Equipamiento se destinará total, o parcialmente, a alguno de los siguientes usos dotacionales (ejercidos bajo titularidad pública): Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables. El suelo libre de la citada parcela, se deberá usar como zona deportiva, ajardinada, o de aparcamiento de servicio, vinculado al uso atribuido a la edificación.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Las alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la edificación en la parcela dotacional ordenada, se establecerán por los correspondientes proyectos de construcción. En todo caso, no se superará un perfil de PB+2PP (altura máxima de 10 m), y se respetará un retiro mínimo a los límites de parcela de 5 m y de 10 m a las edificaciones colindantes.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI) AN.07 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Antziolako errepidearen bi aldeetara dagoen eta (HI)AN.06 Arean egun dagoen bizitegi-garapenaren jarraipen eta akabera den lur-zerrenda bat, oraindik garatu gabea, sartzen da Sektore honen barruan. Iparraldean Etxearrega baserrira joateko bidearekin egiten du muga eta mendebaldean Antziola errekaren ubidearekin (Mendi-Mendian Parke Publikoaren muga).

— Gutxi gorabeherako azalera: 25.335 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Beren kokapenagatik egungo hiri-egituran txertatzea bermatuta duten lursail batzuk bizitegi-erabilerarako birkalifikatzea, lursail horiek dituzten ezaugarriengatik garapen berriko hirigintza-ezarpen egokia ahalbidetzen dutela kontuan izanik.

— Gutxi gorabehera 6.600 m² Gune Libreen Sistema Orokorrerako xedatzea, beharrezkoa baita Hernaniko bizitegi-garapenak sortutako zuzkidura-premiak betetzeko, eta era horretan, indarrean dagoen hirigintza-legeriak horrelakoetarako eskatzen duen estandarra beteko da.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HI)AN.07

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde a una faja de terreno, aún sin desarrollar, que queda apoyada a ambos lados de la carretera de Antziola (en un tramo de 200 m.l.) y que constituye la continuación y remate del desarrollo residencial existente en el Area (HI)AN.06. Limita además, por el Norte, con el camino de acceso al caserío Etxearrega, y por el Oeste, con el cauce de la regata de Antziola (límite del Parque público Mendi-Mendian).

— Superficie aproximada: 25.335 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Aportación de aproximadamente 6.600 m² al Sistema General de Espacios Libres (recalificación de suelo no urbanizable), necesaria para cubrir las necesidades dotacionales generadas por el desarrollo residencial de Hernani, atendiendo así al estandar reclamado al efecto por la legislación urbanística vigente.

— Ubicación de la citada reserva de zonas verdes en continuidad con el Parque Mendi-Mendian, lo que amplia su supeficie, mejora sus condiciones de accesibilidad y uso (actualmente restringidas como consecuencia de la ubicación urbanísticamente inconveniente de las piscinas recreativas municipales) y posibilita su unión funcional y estructural con el barrio de Antziola.

— Aipatutako berdeguneen erreserba hori Mendi-Mendian Parkeari jarraipena emanez kokatzea, eta beraz, handitu egingo da haren azalera, hobetu egingo dira dituen irisgarritasun eta erabilerarako baldintzak (egun nahiko mugatuak, udal aisialdi-igerilekuek hirigintza aldetik duten kokapen desegokiagatik) eta ahalbidetu egiten da Antziola auzoarekin funtzionalki eta estrukturalki elkartzea.

— (HI)AN.06, (HI)AN.07 eta (HI)SG.04 eremuen zerbitzuko bide-eskema bateratua koordinatzea, hiru eremu horietara doazen irispideen eraztun bat berreraikiz, norabide bakarreko zirkulazioarekin, egungo bide-trazadura hobetuz eta bi aldeetara espaloiak eta aparkaleku-zerrendak antolatuz.

— Sektore honen barruan dagoen Antziolako Errepidearen tartearen (200 m.l. inguru) urbanizazioa egokitzea, oinezkoentzako espaloi bat (2 m-ko sekzioa) eta bidegorri bat (2,5 m-ko sekzioa) eginez eta 5 m-ko ibilgailuentzako sekzio bat utziz. Bide-tarte hori Antziola eta Galarretako Azpi-eremuak elkartuko dituen irispide-ardatzaren zati izango da, planeamendu orokor honek aurreikusitakoarekin bat etorriz.

— Sektoreak dituen berezitasun fisikoekin eta inguruneko eraikinek dituzten ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bat datozen eraikigarritasun, hirigintza-antolamendu eta eraikinen definizio tipologikoko parametro batzuk ezartzea.

— Sektore honek eskaini behar dituen Ekipamendu eta Gune Libreen Sistema Lokalak antolamendu berriaren eta inguruko landa-gunearen arteko artikulazio modura joka dezaten (batez ere ekialdeko eta iparraldeko mugen aldamenean) kokatzea.

— Sektoreko antolamendu xehakatuaren barruan egungo bizitegi-eraikina (Antziola kaleko 90 zk. - Etxearre Etxea) sartzea, hori finkatuz, eta horri atxikita dagoen partzelaren forma eta azalera arautuz, erabaki beharreko planeamenduaren premien arabera.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, jabetzearen egiturak eta errefentzia gisa hartzen diren bide eta bidexkek eta errekaren mugak duten errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, planeamendu orokor honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe. Horri begira, ± %5eko azalera-aldaera finkatzen da parametro gisa.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru Hiritargarri Sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 16.778 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.932 m²).

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak» (Azal. 6.625 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 7.300 m² (t).

* Sestra azpian: 3.000 m²(t) (aparkaleku-erabilerarako eta eraikinaren zerbitzu osagarrietarako bakarrik xedatzekoa).

— Recalificación residencial de unos terrenos, que por su emplazamiento queda garantizada su integración en el tejido urbano existente, y que sus características físicas, permiten la correcta implantación urbanística de un nuevo desarrollo. Recalificación necesaria para garantizar la viabilidad económico-financiera de la ejecución de la nueva pieza del Sistema General de Espacios Libres que queda adscrita a la misma.

— Coordinación del esquema viario de servicio conjunto de los ámbitos (HI)AN.06, (HI)AN.07 y (HI)SG.04 mediante la reconstrucción de un anillo de acceso a los tres ámbitos, con circulación unidireccional, que mejora el trazado actual y lo dota de aceras y bandas de aparcamiento a ambos lados.

— Acondicionamiento de la urbanización del tramo de la Carretera de Antziola incluido en el Sector (unos 200 m.l.), dotándole de una acera peatonal (2 m de sección) y de un carril-bici (2,5 m de sección), y dejando una sección de rodadura de 5m. Tramo éste que forma parte del eje de accesibilidad que unirá los Subámbitos de Antziola y Galarreta, según queda previsto por este planeamiento general.

— Adopción de unos parámetros de edificabilidad, de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades físicas del Sector y con las características de las edificaciones existentes en el entorno (altura y perfil edificatorio).

— Ubicar los Sistema Locales de Equipamiento y de Espacios Libres a aportar por este Sector de forma que actúen de articulación entre la nueva ordenación y la zona rural perimetral (básicamente junto a los límites Este y Norte).

— Incorporar a la ordenación pormenorizada del Sector, consolidándolo, el edificio residencial existente (Antziola n.º 90 - Casa Etxearre), adaptando y regularizando la forma y superficie de la parcela ligada al mismo en función de las necesidades del planeamiento a adoptar.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad y de los límites de la regata y de los caminos y senderos tomados como referencia, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general. Se establece al efecto un parámetro de variación superficial de ± 5%.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 16.778 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.932 m²).

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» (Sup. 6.625 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 7.300 m² (t).

* Bajo rasante: 3.000 m²(t) (exclusivamente a destinar a usos de aparcamiento y servicios auxiliares de la edificación).

* Aurreko hirigintza-eraikigarritasun horri 440 m² (t) gehiago erantsi behar zaizkio sestra gainean, Antziola kaleko 90 zk.an dagoen bizitegi-eraikinari (Etxearre Etxea) dagozkionak, eta Sektoreko antolamendu berriak finkatu beharrekoak.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Sektore honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatua ezartzea helburutzat duten zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Sektore honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean:

— Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 6.700 m² (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 90 m² (t)ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 3.685 m² (t).

— Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 1.340 m² (t).

— Etxebizitza Librerako xedatua: 1.675 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 1.340 m²(t) horiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako xedatuta geratuko dira.

— Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikigarritasun berria (bebarruak eta etxebizitzen lokal osagarriak ere barne), guztira: 600 m² (t).

* Sestra azpian:

— Eraikigarritasun berria, guztira: 3.000 m² (t), bizitegi-eraikinen zerbitzuko aparkalekuetarako xedatuak. Partzialki etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak eta abar) xedatu ahal izango dira, baldin eta hirigintza-legeria aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura-estandarra betetzen dela justifikatuta geratzen bada.

— Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Babes Ofizialeko Erregimenean: 1.500 m² (t).

— Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Erregimen Tasatuan: 600 m² (t).

— Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Salmenta Libreko Erregimenean: 900 m² (t).

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HI)AN - Antziola eta (HM)VI - Villas Azpi-eremuen antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek aurreikusitako C.10/AN.07 Komunikazioko Sistema Orokorrak (Bide Sarea) eta D.10/AN.07 Hiri Gune Libreen Sistema Orokorrak, are Sektore honen mugapenean sartu ez diren elementuetan ere, Sektore honetako planeamendu xehakatuaren eta exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen dute.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) irispide, bide-sare eta ekipamendu publikoko sistema lokalekin loturik ezarritako antolamendu-irizpide eta helburuak Sektore honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

* A la edificabilidad urbanística anterior se debe añadir 440 m² (t), sobre rasante, correspondiente al edificio residencial existente Antziola n.º90 (Casa Etxearre), y que la nueva ordenación del Sector debe consolidar.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones global atribuidas a este Sector, según lo por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Sector, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Nueva edificabilidad residencial total: 6.700 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 3.685 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 1.340 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 1.675 m² (t).

Nota: Los 1.340 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 600 m² (t).

* Bajo rasante:

— Nueva edificabilidad total: 3.000 m² (t), destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Protección Oficial: 1.500 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen Tasado: 600 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Venta Libre: 900 m² (t).

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) C.10/AN.07 y el Sistema General de Espacios Libres Urbanos D.10/AN.07, previstos por el presente planeamiento general para la ordenación global de los Subámbitos (HI)AN - Antziola y (HM)VI - Villas, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Sector, actúan como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a accesos, a la red viaria, y a los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Sector.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

— Landaredi berezi mehatxatua duen Area. Koadrikula. (CS- 4.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Sektore honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higadura-prozesuak eta arriskuak.

Sektore honek dituen ezaugarriak kontuan izanik aurreikusten denez, antolamendua burutzeko beharrezko lur-mugimenduak ez daude higadura-prozesu edo higadura-arrisku esanguratsuen mende, eta edonola ere, behar bezala kontrolatu ahal izango dira babes-neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartzen baldin badira.

Sektore honi dagozkion hirigintza-planak eta hirigintza-proiektuak idaztean eta gauzatzean (plan partziala, hirigintza-proiektua eta eraikuntza-proiektuak), behar besteko zorroztasunez aztertuko da afekzio horien arriskua, eta egoki izanez gero, dagozkion babes-neurriak eta neurri zuzentzaileak proposatuko dira, aipatutako fase horietako bakoitzean duten garrantziaren arabera.

(b) Hondakinen sorrera.

Plan Partzialak antolamendu-irtenbide bat aztertu behako du, ahal duen neurrian maileguen eta lur-isurketen arteko oreka ahalbidetuko duena eta egin beharreko lur-mugimenduetatik sor daitezkeen afekzioak gutxituko dituena. Hirigintza Proiektuak, horri begira, xehetasunak neurtu eta obra horien exekuzioan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak erabakiko ditu.

2. Hidrologia (akuiferoak).

Hiri-garapen berria kokatuta dagoen eremuaren ezaugarriek neurri batzuk hartzea eskatzen dute bertan dauden akuiferoetan eraginik ez izateko, indusketa-lanen eta isurketa-lanen ondorioz.

Gai hori behar bezala ebaluatu eta kontrolatu beharko da proposatutako garapenaren exekuzioari eta antolamenduari dagozkion faseetan.

3. Paisaia.

Sektore horrek inguruko testuinguru fisikoan duen kokapena eta ibilgailuentzako bide mugakideetatik duen ikusgarritasun handia dela eta, proposatutako hiri-garapen berriaren antolamenduak eta exekuzioak neurri batzuk hartzea eskatzen dute hori paisaian egoki txerta dadin eta ikus-eraginak gutxitu daitezen (zerrenda berde inguratzailea, ezponden tratamendua eta abar).

4. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Sektore hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Area de flora singular amenazada. Cuadricula. (CS- 4.d)

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

2. Hidrología (acuíferos).

Las características de la zona sobre la que se emplaza el nuevo desarrollo urbano reclaman la adopción de medidas para evitar afecciones a los recursos acuíferos existentes, como consecuencias de las labores de excavación y vertido.

Esta cuestión deberá ser objeto de la debida evaluación y control en las fases de ordenación y ejecución del desarrollo planteado.

3. Paisaje.

Dado el emplazamiento del Sector en el contexto físico de la zona y la alta visibilidad que le corresponde desde las vías rodadas colindantes, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales (banda perimetral verde, tratamiento de los taludes, etc.).

4. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de

biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Sektore honeko antolamendu xehakatua Plan Partzial bakar bat idatziz erabakiko da.

11. Programazioa.

Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onesteko epeak, baita Sektore honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian finkatutakoak izango dira.

Sektore hau burutzeko, beharrezkoa izango da, horrekin koordinatuta, (HI)SG.04 Sektorean antolatutako bide-sistema (Sistema Lokala) eraikitzea.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari izendatzen zaion eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nola sestra azpian), aipatutako Plan Partzialean ezarrita geratuko da.

3. Erabilera xehakatuak.

Aipatutako Plan Partzialean ezarrita geratuko da, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak aurreikusitakoarekin bat etorriz.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Sektore honen Plan Partzialak eraikinen forma definitzen duten parametro hauek erabiliko ditu.

Nolanahi ere, Sektore honen antolamenduak ondorengo muga hauek bete beharko ditu:

* AN.06 Arearekin partekatutako bidearen ondoan kokatutako eraikinek, Sektorearen behe-kotan, ez dute BS + 3ES gehieneko profila gaindituko (erlaitzaren gehieneko altuera 13 m).

* Antolatutako gainerako eraikinek ez dute BS/ESS + 2 ES gehieneko profila gaindituko (erlaitzaren gehieneko altuera 10 m).

* Estalkipeko solairu bat edo eraikinaren fatxada guztietako fatxada-lerro finetik gutxienez 3 m atzera emandako solairu bat egon liteke.

* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tarte bat errespetatuko dute Sektorearen mugetara eta gutxienez 5 m-koa Antziola Kalearen galtzadara.

5. Partzelazioa.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabari-baldintzak.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un único Plan Parcial.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de este Sector se llevará a cabo coordinadamente con la construcción de la red viaria (Sistema Local) ordenada en el Sector (HI)SG.04.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecido por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Parcial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Parcial de este Sector adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación de este Sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* Los edificios ubicados junto al vial compartido con el Area AN.06, en la cota baja del Sector, no superarán un perfil máximo de PB + 3PP (altura de cornisa máxima de 13 m).

* El resto de los edificios ordenados, no superarán un perfil máximo de PB/PSS + 2 PP (altura de cornisa máxima de 10 m).

* Se podrá disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 3 m de la línea fina de todas las fachadas del edificio.

* Las edificaciones respetarán una distancia a los límites del Sector no menor de 10 m, y de, al menos, 5 m de la calzada de Antziola Kalea.

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Sektoreko hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira, Plan Partzialean edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketarako Programan aurreikusten denaren arabera.

Urbanizazio Proiektuak garapen berriak sortuko duen isurketa aztertuko du, euri-urak jasoko dituen hustuketa-sistema orokorraren testuinguruan, Antziola errekaren ibilgu estalian izan dezakeen eraginari dagokionez.

Antziola Kaletik Sektore honen barruan dagoen Gune Libreen Sistema Orokorrera oinezkoentzako eta ibilgailuentzako irispide bat (zerbitzukoa) finkatuko da (Mendi-Mendian parkearen zabalkuntza).

Sektorearen eraikin berrietara doazen ibilgailuentzako irispideak Sektorearen barruko bide-saretik bakarrik egingo dira, eta Antziola Kalearekin puntu bakar batean geratuko dira konektaturik, hau da, (HI)AN.06 Area mugakidearekin partekatutako bide berriaren bitartez. Finkatutako etxeak (Antziola kaleko 90 zk.) zuzeneko sarbidea mantendu ahal izango du Antziola Kalera, beharrezko izan daitezkeen hirigintza-egokitzapenak eginda.

2. Jarduketa-baldintzak.

Plan Partzialean eta hori garatzeko eta exekutatzeko gauzatu beharreko hirigintza-proiektuetan finkatzen direnak izango dira. Hori hala izanik ere, hauxe ezartzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko (AI - AN.07.1) eremu independente bat da, honako salbuespenarekin: Antziola kaleko 90 zk. etxeak -Etxearre Etxeak- okupatutako orubea (antolamendu xehakatuak finkatu beharrekoa), ondorio guztiei begira, Jarduketa Integratuaren Eremu horretatik salbuetsita geratzen da.

* Sektore hau Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende geratzen da.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa da, aipatutako proiektuetan horri begira erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Horrekin loturik, aipatutako Sektorearen Plan Partzialak eta hirigintza-legeria aplikagarriak ezartzen duena bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Egun Sektorean dauden eraikinak exekutatu beharreko antolamendu xehekatuarekin bat datozen edo bat ez datozen erabakiko du Plan Partzialak. Horretarako, Arau Berezi honek (B atala) horri begira ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak hartuko dira kontuan.

5. Hirigintza-kargak.

Sektorearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

Aipatutako lurzoru-lagapen horren barruan, Sektore honen barruan (Hiriko Gune Libreak «D.10/AN.07» eta Bide Sarea «C.10/AN.07») sartutako Sistema Orokorreko sarearen elementuei dagokiena jasoko da Aipatutako lurzoruaren okupazioa zuzenean Udalak burutu dezake, Sektore honen exekuzioa gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de Urbanización analizará la escorrentía generada por el nuevo desarrollo en el contexto del sistema de desagüe global en el que se efectúe el vertido de aguas pluviales, en lo que pueda afectar al cauce cubierto de la regata Antziola.

Se establecerá un acceso peatonal y rodado (de servicio) desde Antziola Kalea al Sistema General de Espacios Libres incluido en este Sector (ampliación del parque Mendi-Mendian).

El acceso rodado a las nuevas edificaciones del Sector se efectuará exclusivamente desde la red viaria interior del Sector que quedará conectada a Antziola Kalea en un punto único, es decir, a través del nuevo vial compartido con el Area colindante (HI)AN.06. La casa consolidada (Antziola n.º 90) podrá mantener el acceso directo a Antziola Kalea, con las adaptaciones de urbanización que resulten necesarias.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - AN.07.1) con la siguiente excepción: El solar ocupado por la casa n.º 90 de la Calle Antziola, Casa Etxearre (a consolidar por la ordenación pormenorizada) queda excluido, a todos los efectos, del Ambito de Actuación Integrada.

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar. Para ello, se tendrán en cuenta las pautas de ordenación y los objetivos establecidos al efecto por esta Norma Particular (apartado B).

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales incluidos en este Sector (Espacios Libres Urbanos «D.10/AN.07» y Red Viaria C.10/AN.07). La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Sektore honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Sektorearen antolamendu xehekatua exekutatzeko beharrezkoak direnak, horren mugen barruan egon nahiz ez egon, baita beste batzuk ere, baldin eta, Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera, AI - AN.07.1 Jarduketa Integratuaren eremuari atxikita geratu badira. Horien artean ondorengo hauek:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak eragindako eraikinekin eta instalazioekin loturiko eraispen-kostuak eta kalte-ordainak.

* Bide-adarren exekuzio-kostua, edo zerbitzuko azpiegiturenak, Sektorearen kanpoko sare orokorrei ekiteko beharrezkoak direnak.

* Galtzadaren trazaketa berregokitzeko obrak eta Antziola Kalearen ertzean aurreikusitako bidegorriaren eta espaloiaren eraikuntzarenak, Sektore honen mugen barruan sartuta dagoen tartean.

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Sektoreari legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.

(HI) AN.08 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Antziola kalearen mendebaldean eta, bertan oinarrituz, Elkano eta Argarain kalen artean kokatuta dagoen bizitegi-garapena sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 9.601 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1999ko otsailaren 2an behin betiko onetsitako «SU-14.6 Arearen Barne Berrikuntzarako Plan Bereziak» ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 7.712 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.889 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzea, onetsitako Plan Bereziak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI - AN.07.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Sector.

* Las obras de reajuste del trazado de la calzada y de construcción del carril-bici y de la acera prevista al borde de Antziola Kalea, en el tramo incluido dentro de la delimitación de este Sector.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AN.08

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial que se sitúa al Oeste de la calle Antziola y apoyándose en la misma, entre las calles Elkano y Argarain. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 9.601 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Especial de Reforma Interior de Area SU-14.6» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 2 de febrero de 1999.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 7.712 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.889 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Especial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea. Antziola Kalea (C10/AN.08).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

Antziola-Karmelo Labaka kaleen arteko bidegurutzearen eta Argarain Kaleko Villa Ave Maria parkeraino doan irispidearen arteko bide-sarearen trazaketa egiturazko izaera duen Sistema Lokaltzat sailkatua geratu da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Pablo Schroeder» enpresaren garai bateko orubea (123 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (90ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta bizitegi-eremu bilakatu zen). (CS-2.d).

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da Antziola Kaleko 17 zk. eraikin zaharraren behe-solairuko lokala, «Forja Tailerra» erabilera duena (124 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (90eko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta bizitegi-eremu bilakatu zen). (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario existente. Calle Antziola (C10/AN.08).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

El trazado del eje viario (Calle peatonal) que discurre entre el cruce Antziola- Karmelo Labaka y el acceso al parque de Villa Ave María en Argarain Kalea queda considerado como Sistema Local de carácter estructural.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— El antiguo solar de la empresa «Pablo Schroeder» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 123) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a mediados de los 90, con posterior derribo y transformación en área residencial) (CS-2.d).

— El local de planta baja del antiguo edificio n.º 17 de Antziola Kalea, con uso de «Taller de Forja» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 124) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a mediados de los 90, con posterior derribo y transformación en residencial del solar) (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri diren orubeei eragiten badiete (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

(HI) AN.09 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Antziola errepidearen mendebaldean, Argarain kalearen, Sorgintxulo errekaren ubidearen eta Villa Ave Maria Parkearen artean kokatuta dagoen bizitegi-garapena sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 13.105 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2001eko urriaren 9an behin betiko onetsitako «SU-14.4 Arearen Arau Subsidiarioen Aldaketa» ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 11.649 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.456 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzea, onetsitako Arau Subsidiarioen Aldaketak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza berezikin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Villa Ave Maria Parkearekin muga egiten duen erabilera eta jabari publikoko lorategi-gunea, baita Antziola Kaletik duen irispide-ardatza ere, egiturazko izaera duen Gune Libreen Sistema Lokaltzat sailkatuta geratu dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AN.09

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial que se sitúa al oeste de la carretera de Antziola, entre la calle Argarain, el cauce de la regata de Sorgintxulo y el Parque de Villa Ave Maria. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 13.105 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por la «Modificación de Normas Subsidiarias del Area SU-14.4» aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 9 de octubre de 2001.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 11.649 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.456 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por la Modificación de Normas Subsidiarias aprobada (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario existente.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La plaza ajardinada de uso y dominio público colindante con el parque de villa Ave María, así como su eje de acceso desde Antziola Kalea, quedan considerados como Sistema Local de Espacios Libres de carácter estructural.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Curtidora Fernando Montes y Cía» izeneko garai bateko orubea (127 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (90ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta bizitegi-eremu bilakatu zen). (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

— El antiguo solar de «Curtidora Fernando Montes y Cía.» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 127) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a mediados de los 90, con posterior derribo y transformación en área residencial) (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias aprobada (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI) AN.10 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Antziola Kalearen mendebaldean kokatuta dagoen dentsitate txikiko bizitegi-garapena sartzen da Area honen barruan; Eduardo Txillida Pasealekuko bidegurutzearen biribilgunearen inguruan egituratua dago eta Villa Ave Maria eta Mendi-Mendian parkeekin egiten du muga (aisialdiko igerilekuen ingurua). Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 20.574 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— 1998ko irailaren 7a behin betiko onetsitako «SU-9.2an kokatutako Antziola kaleko finkaren Xehetasun Azterketak», 1999ko otsailaren 4an behin betiko onetsitako «SU-9.4 Arearen Xehetasun Azterketak» eta 1988ko irailaren 7an behin betiko onetsitako «SU-9.5 Arearen Xehetasun Azterketak» ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)AN.10

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial de baja densidad situado al Oeste de Antziola Kalea, que gravita sobre la rotonda del cruce con Eduardo Txillida Pasealekua y que es lindante con los parques de Villa Ave Maria y de Mendi Mendian (zona de la piscinas recreativas). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 20.574 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Estudio de Detalle de la finca del C.º Antziola, ubicada en el SU-9.2», aprobado definitivamente el 7 de setiembre de 1998, del «Estudio de Detalle del Area SU-9.4 «, aprobado definitivamente el 4 de febrero de 1999, y del «Estudio de Detalle del Area SU-9.5», aprobado definitivamente el 7 de setiembre de 1998.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Erdialdeko Ingurabide Banatzailearen funtzionaltasuna hobetzea, Mugikortasun Iraunkorreko Planean aurreikusita dagoen moduan, Hernaniko Hirigunearen barneko bide-sarearen ikuspegi orokor batetik. Trafikoa bizitegi-eremuetatik igarotzea ahal den neurrian eragozteko eta Zinkoeneako zirkulazio-korapiloa askatzeko. Jarduketa horren bitartez, (HI)AN-Antziola Azpi-eremu mugakidean aurreikusitakoarekin koordinatuta, biribilguneen artean norabide bakarreko komunikazioa erdietsiko da ibilgailuentzat, zirkulazioak Latsunbetik Antziolarako norakoa izango duelarik. Helburu hori, hain zuzen ere, lor litekeen gauza da, Eduardo Txillida Pasealekuko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak egun dituen ingurumen-baldintzei eta baldintza funtzionalei uko egin gabe.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 16.794 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 3.780 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Xehetasun Azterketek ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Antziola Kalea, Eduardo Txillida Pasealekua eta biak elkartzen dituen biribilgunea (C.10/AN.10).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

— Optimizar la funcionalidad del Cinturón Distribuidor Intermedio, según queda previsto en el Plan de Movilidad Sostenible, y desde una perspectiva global de la red viaria interna del Casco de Hernani. A fin de evitar en lo posible el tráfico de paso por zonas residenciales y para descargar el nudo circulatorio de Zinkoenea. Por medio de la actuación, coordinada con la prevista en el Subámbito colindante (HI)AN-Antziola, se conseguirá una comunicación rodada unidireccional entre las rotondas, con sentido de circulación de Latsunbe a Antziola. Objetivo, que es viable alcanzar, sin detrimento de las condiciones funcionales y medioambientales actuales de la red peatonal y ciclista del paseo Eduardo Txillida.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 16.794 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.780 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por los Estudios de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Cale Antziola, Paseo Eduardo Txillida y rotonda de cruce entre ambas (C.10/AN.10).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Xehetasun Azterketek ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E - EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik, eta horietako bat Antziola eta Latsunbeko biribilguneen arteko bidearen egokitzapen funtzionalari dagokiona dugu.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por los Estudios de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani, entre ellas la que corresponde a la adaptación funcional del vial entre las rotondas de Antziola y Latsunbe.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI) ET - ETXEBERRI-LA CUMBRE AZPI-EREMUA

(HI) ET.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Etxeberri auzoa sartzen da Area honen barruan. Florida kalearen iparraldean kokatua dago, Sagastialde eta Politena eremuen artean. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 31.562 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Bizitegi multzo honetako zerbitzuko aparkaleku-zuzkidura hobetzea, parkearen eremuko sestra azpian egun dagoen lurpeko aparkalekua kirol-gunearen azpian (frontoia) handitzea ahalbidetuz.

— Arearen hirigintza publikoa hobetzeko ekintzak burutu ahal izango dira. Zehazki, eremua Hirigintza Birgaitzeko Area gisa hartzea proposatzen da.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 31.562 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Frontoiaren partzela salbuespen bat da, horri 2.300 m²(t)ko eraikigarritasuna izendatzen baitzaio sestra azpian.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

SUBAMBITO (HI) ET - ETXEBERRI - LA CUMBRE.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)ET.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al Barrio de Etxeberri. Ubicado al Norte de Florida Kalea, entre las zonas de Sagastiya y Politena.Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 31.562 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Mejora de la dotación de aparcamiento de servicio de este paquete residencial posibilitando la ampliación bajo la pista deportiva (frontón) del aparcamiento subterráneo ya existente bajo la rasante del espacio de parque.

— Se podrán emprender acciones de mejora de la urbanización pública del Area. Específicamente se propone la consideración de la misma como Area de Rehabilitación de la Urbanización.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 31.562 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Es excepción la parcela del frontón, a la cual se le asigna una edificabilidad de 2.300 m²(t) bajo rasante.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Frontoiaren partzelari izendatutako eraikigarritasun berria (sestra azpian) zerbitzuko aparkalekurako xedatuko da.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Arearen antolamenduan ez dira zehaztu.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area. (CS-2.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

Trenbideko trafikoak eragindako zarata gutxituko duten neurriak hartzeko aukera eta beharra aztertu beharko da.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Frontoiaren partzelaren antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan finkatuta geratu da, eta beraz, zuzenean exekutatzekoa dela jotzen da.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

Salbuespentzat hartzen da frontoiaren partzela, eraikigarritasun haztatua handitu izanagatik Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria baitagokio.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad (bajo rasante) atribuida a la parcela del frontón se destinará a aparcamiento de servicio.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico ferroviario.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada de la parcela del frontón, queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Es excepción la parcela del frontón, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

«e.03 / ET.01.1» frontoiaren partzela salbuespen bat da, eta horri 2.300 m²(t)ko eraikigarritasun fisikoa izendatzen zaio garaje-erabilerarako.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Frontoiaren partzelan bi solairu eraiki ahal izango dira sestra azpian garaje-erabilerarako, eta lur gainean kirol-ekipamendu gisa egun duen erabilerari eutsiko dio (ikus honekin batera doazen Orri Grafikoak).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

«e.03 / ET.01.1» partzela eraikigarriari dagokionez, horren mugetatik ondoriozta daitezkeen gehieneko lerrokadurak izango dira, eta beraz, gehieneko okupazio onargarria 1.150 m² izango da. Gehieneko profila bi solairukoa da erreferentziazko sestraren azpitik, eta hori egun frontoiaren kantxak duena da.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

Komeniko balitz, «e.03 / ET.01.1» partzela eraikigarri berria egun dagoen lurpeko aparkalekuarenari atxiki ahal izango zaio, haren hedapen baita.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduak bizitegi eta aparkalekuetarako partzela eraikigarriei xedatu dien lurzorua salbuetsita, erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

«e.03 / ET.01.1» partzela eraikigarri berrietan, hirigintza-obra osagarriak (zerbitzuko sare orokorretako hartuneak, irispideen egokitzapena, lur gaineko eta eraiki gabeko lurzoruaren hirigintza-lanak) dagozkion Hirigintza Obra Osagarrien Proiektuei jarraiki definitu eta exekutatuko dira.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

Es excepción la parcela de frontón «e.03 / ET.01.1», a la cual se le asigna una edificabilidad física de 2300m2(t) de uso de garaje.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La parcela del frontón se podrá edificar dos plantas bajo rasante para uso de garaje, manteniendo en superficie su uso actual de equipamiento deportivo (ver Hojas Gráficas adjuntas).

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a la parcela edificable «e.03 / ET.01.1», las alineaciones extremas de las que se desprenden de la delimitación de la misma, de forma que la ocupación máxima admisible será de 1.150 m². El perfil máximo es de dos plantas bajo la rasante de referencia, que es la que actualmente tiene la cancha del frontón.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Si así conviniera, la nueva parcela edificable «e.03 / ET.01.1» podrá agregarse a la del aparcamiento subterráneo existente, de la que es ampliación.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables residenciales y de aparcamiento, corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

En las nuevas parcelas edificable «e.03 / ET.01.1», las obras de urbanización complementaria (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos, urbanización de superficie y del suelo no edificado) quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

«e.03 / ET.01.1» partzelako ibilgailuentzako irispidea bakarra izango da eta, lehentasunez, partzela mugakidean dagoen aparkalekuaren barrualdetik egingo da.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honetako «5 - Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» Planoan Zuzkidura Jarduketa mugatuta geratuko da: ET.01.1.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Berrikuntza-lanak edo Bide Sistema Orokorra hobetzekoak egiten baldin badira, ez dira Area honi atxikitako kargatzat hartuko.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Bizitegi Unitate hau sustatu duen Sozietate Kooperatiboari egokituko zaio, lege-betebeharrak betez, Arau Berezi honen D.7 atalaren arabera «erabilera eta jabari publikotzat» antolatuta geratu den lurzoru guztia Udalari doan lagatzea. Lagapen hori Hernaniko Udalak eskatzen duenean egin beharko da eta, edonola ere, «e.03 / ET.01.1» partzelan antolatutako sestrapeko eraikuntza burutu aurretik edo horrekin batera.

«e.03 / ET.01.1» partzelaren sestrapeko eraikuntza burutzearekin batera, horren lur gaineko erabilera publikoaren zorra eratuko da.

(HI) ET.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Florida Kalearen iparraldean, Etxeberri auzoaren eta La Cumbre auzoaren artean, kokatuta dagoen eremua sartzen da Area honen barruan. Villa Politena garai bateko finkaren lursailak dira. Bizitegi-garapen txiki bat du, eta, nagusiki, parke publikorako xedatua dago Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek, muinoaren hegaleko tokirik garaienean izan ezik, oraindik egokituta ez dagoen zuhaizti bat baitago bertan.

— Gutxi gorabeherako azalera: 26.512 m².

B. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2004eko maiatzaren 4an behin betiko onetsitako «SU-16.5 Arearen (Etxeberri) eta landaguneko partzela baten Arau Subsidiarioen Aldaketak» ezarritako antolamendua finkatzea.

El acceso rodado a la parcela «e.03 / ET.01.1», será único y preferentemente se efectuará desde el interior del aparcamiento existente en la parcela colindante.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada la Actuación de Dotación: ET.01.1.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

La ejecución de posibles obras de reforma, o mejora del Sistema General Viario no se considerarán como cargas adscritas a este Area.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

A la Sociedad Cooperativa, promotora de esta unidad residencial le corresponderá, en cumplimiento de las obligaciones legales, la cesión gratuita al Ayuntamiento de todo el suelo que según el apartado D.7 de la presente Norma Particular haya quedado ordenado como «de uso y dominio público». Esta cesión se efectuará en el momento en el que el Ayuntamiento de Hernani lo solicite, y en todo caso, de forma previa, o simultánea a la ejecución de la edificación bajo rasante ordenada en la parcela «e.03 / ET.01.1».

Con la ejecución de la construcción bajo rasante de la parcela «e.03 / ET.01.1», se constituirá la servidumbre de uso público sobre la superficie de la misma.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)ET.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al ámbito que se sitúa al Norte de la Calle de La Florida entre el Barrio Etxeberri y el Barrio de La Cumbre. Se trata de los terrenos de la antigua finca de Villa Politena. Contiene un pequeño desarrollo residencial, y principalmente está destinado a parque público. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados, salvo la parte más alta de la falda de la colina que constituye una masa arbolada, aún no acondicionada.

— Superficie aproximada: 26.512 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación establecida por la «Modificación de las Normas Subsidiarias del Area SU-16.5 (Etxeberri) y a una parcela rural» aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 4 de mayo de 2004.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Bertako berezitasun fisiko eta botanikoekin bat datozen egokitzapen-obren bitartez parkearen goiko zatiari erabilera ematea. (HI)ET.04 area mugakidearen antolamenduan aurreikusitako hedapenaren bitartez horren egituraketa osatzea.

— Areak natura eta paisaia aldetik dituen balioak babestea eta antolatzea.

— Azpi-eremuaren bide-eskema lokala osatzea, egun dagoen kalea La Cumbre Auzoko bideraino luzatuz, (HI)ET.03 eremu mugakidearen antolamenduan aurreikusitako jarduketaren bitartez.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 4.901 m²).

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak» (Azal. 21.449 m²).

«F.00 Sistema Orokorra. Zerbitzuko Azpiegiturak» (Azal. 162 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzea, onetsitako Arau Subsidiarioen Aldaketak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza berezi-kin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Hiriko Gune Libreen egungo Sistema Orokorra finkatzea (Villa Politena parkea) (D.10/ET.02).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bide-sistema lokalarekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area. (CS-2.a).

— Parkeak eta zuhaitzak Hiri Gunean (CS- 4.e).

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Puesta en uso de la pieza alta del parque, mediante obras de acondicionamiento acordes a las particularidades físicas y botánicas de la misma. Completar su estructuración mediante la ampliación prevista en la ordenación del área colindante (HI)ET.04.

— Protección e implementación de los valores naturalísticos y paisajísticos del área.

— Completar el esquema viario local del Subámbito prolongando la calle existente hasta el vial del Barrio de la Cumbre, mediante la actuación prevista en la ordenación del ámbito colindante (HI)ET.03.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 4.901 m²).

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» (Sup. 21.449 m²).

Sistema General «F.00 Infraestructura de Servicios» (Sup. 162 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por la Modificación de Normas Subsidiarias aprobada (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto en por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General de Espacios Libres Urbanos existente (parque Villa Politena) (D.10/ET.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto al sistema viario local se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu da Villa Politena Parkea, «Udal Babeserako Natur Ondasun eta Elementuak - Hiri Parkeak» (Erref. N-1.8) atalaren barruan. Aplikagarri den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horri begira ezarritakoa da.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Landaretza.

Politena Parkearen antolamenduan eta urbanizazioan egun dagoen natur intereseko zuhaiztiaren gaineko afekzioak, baita bertako paisaia-balioen gainekoak ere, ahalik gehiena murrizteko beharrezko neurriak aztertuko dira.

2. Beste gai batzuk.

Trenbideko trafikoak eragindako zarata gutxituko duten neurriak hartzeko aukera eta beharra aztertu beharko da.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Area honek natura eta paisaia aldetik dituen balioak behar bezala babesteko beharrezkoa izango balitz, edo Arau Berezi honetako D.3 atalean definitutako xehetasunak gertatzen direnean, beharrezkoak diren Babeserako Plan Partzialak edo Hiri Antolamendukoak idatziko dira,

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

El Parque de Villa Politena queda incluido en el Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, dentro del apartado «Bienes y Elementos Naturales de Protección Municipal - Parques Urbanos» (Ref. N-1.8). El régimen de protección aplicable es el establecido al efecto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Vegetación.

En la ordenación y urbanización del Parque Politena se estudiarán las medidas necesarias para reducir al máximo las afecciones sobre el arbolado de interés naturalístico actualmente existente, y sobre los valores paisajísticos del mismo.

2. Otras cuestiones.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico ferroviario.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias aprobada (ver apartado B de esta Norma Particular).

Si la debida protección de los valores naturalísticos y paisajísticos que concurren en este Area así lo requiriera, o en las circunstancias definidas por el apartado D.3 de esta norma Particular, se redactarán los necesarios Planes Especiales de Protección, o en su caso, de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida la cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

Hala eta guztiz ere, Udal Ekipamendu Publikoak behar bezala justifikatuko balu, (D.10/ET.02) Gune Libreen Sistema Orokorreko partzelan eraikin bat ezartzea baimenduko da, Ekipamendu Komunitariorako bakarrik xedatzekoa, eta nahitaez, garai batean Villa Politenak okupatzen zuen zabaldian kokatuko da, Hirigintza Arau Berezi honek aurreikusitako antolamendu-parametroei jarraiki eta, edonola ere, egungo Parkeak natura eta paisaia aldetik dituen balioak behar bezala babestuko direla bermatuz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Hirigintza Arau Berezi honek baimendutako Ekipamendu Komunitarioko eraikina, zati batean edo osorik, ondorengo erabilera onargarri hauetakoren baterako xedatu ahal izango da (betiere, titulartasun publikoarekin burutua): Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, edo horiekin pareka daitezkeenak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Hirigintza Arau Berezi honek baimendutako Ekipamendu Komunitarioko eraikina, nahitaez garai batean Villa Politenak okupatzen zuen zabaldian kokatuko da, eta 200 m²ko gehieneko okupazioa eta BS+1EStik gora izango ez den sestra gaineko profil bat izango du (gehieneko altuera t m).

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak, edo Villa Politena Parkea birmoldatzeko egin daitezkeenak, Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, en la parcela de Sistema General de Espacios LIbres (D.10/ET.02).se autorizará la implantación de una edificación a destinar exclusivamente al uso de Equipamiento Comunitario, que obligadamente se ubicará en la explanada ocupada en su día por la Villa Politena, bajo los parámetros de ordenación previstos por esta Norma Urbanística Particular, y garantizando en todo caso la debida protección de los valores botánicos y paisajísticos del Parque actual.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La edificación de Equipamiento Comunitario autorizada por esta Norma Urbanística Particular, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (en todo caso ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

La edificación de Equipamiento Comunitario autorizada por esta Norma Urbanística Particular, obligadamente se ubicará dentro de la explanada ocupada en su día por la Villa Politena, tendrá una ocupación máxima de 200 m² y un perfil sobre rasante que no superará PB+1PP (altura máxima de 7 m).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area, o de acondicionamiento del Parque de Villa Politena, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak, edo Villa Politena Parkea birmoldatzeko egin daitezkeenak, Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI) ET.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: «Vista al Sol» izeneko finka sartzen da Area honen barruan (Florida 101 zk.), La Cumbre auzoko parte da eta Villa Politena bizitegi-garapenarekin egiten du muga. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 2.446 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Udal baimenaren arabera eraikitako partzela horretako bizitegi-eraikina finkatzea.

— Azpi-eremuko bide-eskema osatzea, kale zati berri bat eraikiz (Bide Sisitema Lokala), area honen hegoaldeko muga osoan barrena joango dena eta Villa Politena bizitegi-eremuan dagoen bidea luzatuko duena, La Cumbre auzoko bidearekin elkartzen den tokiraino. Bide-tarte horren ezaugarriak hauek izango dira:

* Galtzada-sekzioa: 4.5 m (norabide bakarreko zirkulazioa).

* Baterian (45º) aparkatzeko zerrenda = 4,5 m.

* Oinezkoentzako bi espaloi = 2 m-ko sekzioa.

— Partzela horri bi familiako eraikin berri bat eraikitzeko aukera emango zaio, tipologiaz eremuko antolamenduarekin bat etorriko dena, Udalaren eta Area honetako jabeen artean izenpetutako Hitzarmenaren emaitza gisa, aurreko paragrafoan deskribatutako bide-tartea berehala okupatu ahal izan dadin.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezko izanez gero, edo Berdintasunez Banatzeko Proiektuak, xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, egungo partzelaren jabetza-mugak duen errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, Arau Berezi honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 2.446 m²).

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, o de acondicionamiento del Parque de Villa Politena, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)ET.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la finca «Vista al Sol» (Florida n.º 101), que forma parte del Barrio de La Cumbre y que es colindante con el desarrollo residencial de Villa Politena. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 2.446 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la edificación residencial existente en la parcela, construida según licencia municipal.

— Completar el esquema viario del Subámbito, mediante la construcción de un nuevo tramo de calle (Sistema Local Viario), que discurra a todo lo largo del límite sur de esta área y que prolongará el vial existente en la zona residencial de Villa Politena, hasta su encuentro con el vial del Barrio de La Cumbre. Las características de dicho tramo viario serán:

* Sección de rodadura = 4.5 m (circulación unidireccional)

* Banda de aparcamiento en batería (45º) = 4,5 m.

* Dos aceras peatonales = 2 m de sección.

— Otorgamiento a la parcela de la posibilidad de construcción de un nuevo edificio bifamiliar, ajustado a tipológicamente a la ordenación de la zona, como resultado del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad de este Area, dirigido a posibilitar la ocupación inmediata del tramo viario descrito en el párrafo anterior.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, o el Proyecto de Equidistribución, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física del límite de propiedad de la parcela actual, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 2.446 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Emandako udal eraikuntza-baimenen baldintza bereziekin bat datorren egungo hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da.

Area honi ondorengo gehieneko hirigintza-eraikigarritasun osagarria izendatzen zaio:

* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 300 m²(t).

* Sestra azpian (sotoa / erdisotoa): 120 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean: 300 m²(t), bizitegi-erabilerarako xedatuak. Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua 2 izango da. Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.

* Sestra azpian (erdisotoa): 120 m²(t), zerbitzuko aparkalekuetarako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako xedatuak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Arearen antolamenduan ez dira zehaztu.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bide-sistema lokalarekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

Indarreko hirigintza-legeriak eskatzen duen moduan sistema lokalen sareko zuzkidura publikoetarako xedatu beharreko lursailen erreserba Planeamendu Orokorrean gauzatu da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legea garatuz premiazko neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 17.5a artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Trenbideko trafikoak eragiten duen zarata gutxituko duten neurriak hartzeko aukera eta beharra aztertu beharko da.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística existente, derivada de las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción otorgadas.

Se atribuye a este Area la edificabilidad urbanística suplementaria máxima siguiente:

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 300 m²(t).

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 120 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante: 300 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 2. Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante(semisótano): 120 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la red viaria local, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

La reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales, exigida por la legislación urbanística vigente, se ha efectuado en el Planeamiento General según lo previsto en Art. N.º 17.5.a del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 6/2006 de de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico ferroviario.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area Berezi honetan (honekin batera doazen 3 eta 4 zk. planoak) ezarrita geratu da Area honen antolamendu xehakatua, eta beraz, zuzenean exekutatzekoa dela jotzen da.

Nolanahi ere, partzela eraikigarri berrirako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.

Area honen exekuziorako epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programaren agirian ezarritakoak dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Ez Finkatua, urbanizaziorik ez duelako eta/edo nahikoa ez delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatutako bi partzelei izendatutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainekoa nahiz sestra azpikoa), ondorengo hau da:

* «a.30 / ET.03.1/A» partzela:

Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

* «a.30 / ET.03.1/B» partzela:

— Bizitegi Erabilera: 300 m² (t), erabat etxebizitza libreko erregimenerako xedatua. 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne.

— Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 120 m²(t).

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabileraren erregulazioa salbu, ez baita aplikatzekoa izango, horietan ibilgailuen aparkaleku eta trastelekuen erabilerak baimentzen direlako, baita etxebizitzarenak ere, baldin eta familia bateko edo biko bizitegi-eraikinak badira.

Arau Berezi honetan proposatutako eraikin berrietan erabaki beharreko erabileren antolamendu xehakatuak honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritakoa beteko du.

Lurzoru libre pribatua lorategi-gune edo aparkaleku gisa bakarrik erabili beharko da.

Antolatutako partzela eraikigarriek okupatu ez duten Areako lurzorua Sistema Lokalerako xedatuko da (Bide Komunikazioen Sarea).

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area queda establecida en esta Norma Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4 y Hoja Gráfica adjunta), por lo que se considera de ejecución directa.

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para la nueva parcela edificable, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a las dos parcelas ordenadas en este Area, es la siguiente:

* Parcela «a.30 / ET.03.1/A:

Es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

* Parcela «a.30 / ET.03.1/B»:

— Uso Residencial: 300 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

— Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 120 m²(t).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones, que no será de aplicación, ya que en ellas se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros, ó, de vivienda, cuando se trate de edificaciones residenciales uni, o bifamiliares.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las nuevas edificaciones propuestas por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento.

El suelo del Area, no ocupado por las parcelas edificables ordenadas, se destinará a Sistema Local (Red de Comunicación Viaria).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

«a.30 /ET.03.1/A» partzelan finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

«a.30 / ET.03.1/B» partzelan proposatutako eraikin berriari dagokionez:

Lerrokadurak Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan ageri direnak dira, eta gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Nolanahi ere, lerrokadurok gutxieneko tarte hauek errespetatuko dituzte:

* Arean dagoen eraikin nagusira (etxebizitza): 6 m.

* Partzelaren iparraldeko, ekialdeko eta mendebaldeko mugetara: 3 m.

* Partzelaren hegoaldeko mugara (bide berria): 14 m.

Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, hauxe izango da:

* Solairu kopurua: ESS * BS + 1 ES + EPS (9 m-ko gehieneko altuera erreferentziazko sestraren gainetik).

Aurreikusitako eraikuntzaren gehieneko okupazioa 120 m² izango da.

Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan aurreikusitako behe-solairuan eta etxebizitza-solairuetan bakarrik onartzen dira hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan arautzen den moduan, betiere partzelari izendatutako eraikigarritasun fisikoaren muga betez.

6. Partzelazioa.

Area honetan bi partzela eraikigarri antolatzen dira, eta zatiezintzat jotzen dira:

* «a.30 / ET.03.1/A» partzela, bizitegi-erabilera duena, 1.322 m² inguruko azalerarekin.

* «a.30 / ET.03.1/B» partzela, bizitegi-erabilera duena, 641 m² inguruko azalerarekin.

Antolatutako eraikinetako etxebizitzen banaketan ez dira 2 etxebizitza baino gehiago egingo bizitegi-eraikin independente bakoitzeko. Lokal osagarriek edo zerbitzukoek batasun funtzional eta erregistral bat osatuko dute aipatutako etxebizitzekin.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, bizitegietarako partzela eraikigarriei antolamenduak xedatu dien lurzorua salbuetsita, erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira, eta Proiektu hori Hernaniko Udalak sustatu beharko du.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en la parcela «a.30 / ET.03.1/A», según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

En lo que corresponde a la nueva edificación propuesta en la parcela «a.30 / ET.03.1/B»:

Las alineaciones son las que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán las distancias mínimas siguientes:

* A la edificación principal (vivienda) existente en el Area: 6 m.

* A los límites Norte, Este y Oeste de la parcela: 3 m.

* Al límite Sur (nuevo vial) de la parcela: 14 m.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será:

* Número de plantas: PSS + PB + 1 PP + PBC (9 m de altura máxima sobre la rasante de referencia).

La ocupación máxima en planta de la edificación prevista será de 120 m².

Solo se autorizan los vuelos, en plantas baja y de piso previstos en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de NNSS, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

En este Area se ordenan dos parcelas edificables, que se consideran indivisibles:

* Parcela «a.30 / ET.03.1/A», de uso residencial, con 1.322 m² (aprox.) de superficie.

* Parcela «a.30 / ET.03.1/B», de uso residencial, con 641 m² (aprox.) de superficie.

La división en viviendas de las construcciones ordenadas, no superará el de 2 viviendas por edificio residencial independiente. Los locales auxiliares, o de servicio, constituirán una unidad funcional y registral con las citadas viviendas.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables residenciales corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá ser promovido por el Ayuntamiento de Hernani.

2. Jarduketa-baldintzak.

Arau Berezi honetako «5 - Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» Planoan Zuzkidura Jarduketa mugatuta geratuko da: AD-ET.03.1.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioei begira beharrezkoa izanez gero, jarduketa honen Birpartzelazio Proiektua onetsiko da, Arau Berezi honek aurreikusitako eraikuntza-jarduketei dagozkien obra-baimenak eman aurretik.

Egungo eraikin finkatua ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

Aurreikusitako Zuzkidura Jarduerari egotz dakizkioken hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte nahitaez.

Dagoeneko gauzatuta dagoen Hirigintza Hitzarmenean xedatuta dagoen moduan, Arearen jabeek Udalari doan lagako dizkiote erabakitako antolamendu xehakatuak «c.10 / ET.03.1» Bide Sistema Lokalerako xedatzen dituen lursailak.Aipatutako lurzoruaren okupazioa zuzenean Udalak burutu dezake, Area honen exekuzioa gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan eta Hernaniko Udalaren eta Areako jabeen artean izenpetutako Hirigintza hitzarmenean aurreikusitakoarekin bat etorriz.

Nolanahi ere, aipatutako Bide Sistema Lokalaren eraikuntza-lanak, Areako jabeekin izenpetutako Hitzarmenarekin bat etorriz, Hernaniko Udalak burutu eta finantzatuko ditu.

2. Condiciones de actuación.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada la Actuación de Dotación: AD- ET.03.1.

Si a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, resultara necesario, se aprobará, el correspondiente Proyecto de Reparcelación de esta actuación, de forma previa a la concesión de las licencias de obras relativas a las acciones edificatorias previstas por esta norma Particular.

Las operaciones de sustitución del edificio existente y consolidado, dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

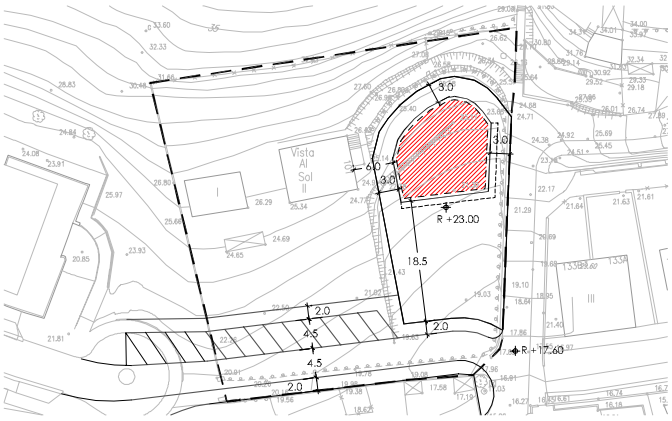
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la Actuación de Dotación prevista, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de las mismas. Los propietarios de la citadas actuaciones quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Según queda estipulado por el Convenio Urbanístico ya formalizado, os propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento Dentro los terrenos que la ordenación pormenorizada adoptada destina a Sistema Local Viario «c.10 / ET.03.1». La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Area, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Hernani y la propiedad del Area.

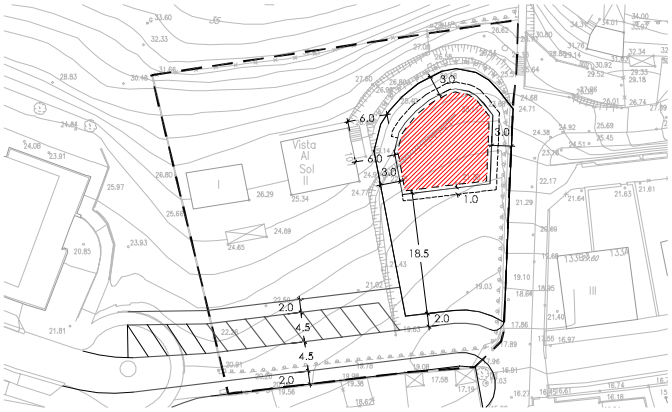
No obstante, la ejecución de las obras de construcción del citado Sistema Local Viario, en virtud del Convenio suscrito con la propiedad del Area, será efectuada y financiada por el Ayuntamiento de Hernani.



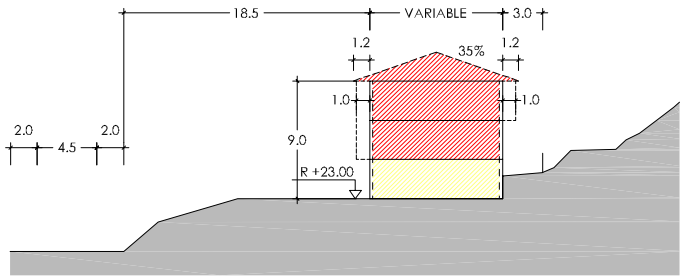
ERDI-SOTO OINA
PLANTA SEMI SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1 OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA - SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA.
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO.
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20
ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42
URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
ETXEBERRI - LA CUMBRE

ET.03.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HI) ET.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: «Vista al Sol» finkaren, hots, (HI)ET.03 Arearen iparraldean kokatuta dauden lursailak sartzen dira Area honen barruan eta Udal mugetaraino hedatzen dira. Ekialdean (HI)ET.05 La Cumbre auzoko partzela eraikiekin egiten du muga, eta mendebaldean, (HI)ET.02 Villa Politena Parkearekin. Etxeberri eta La Cumbre auzoak komunikatzen dituen irispideak eta azken auzo horretako zerbitzuko sareek ematen diote zerbitzua. Area hau gaur egun eraiki gabe dago.

— Gutxi gorabeherako azalera: 9.625 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gutxi gorabehera 4.200 m² Gune Libreen Sistema Orokorrerako xedatzea, beharrezkoa baita Hernaniko bizitegi-garapenak sortutako zuzkidura-premiak betetzeko, eta, bereziki, La Florida Gunean aurreikusitakoak betetzeko, eta era horretan, indarrean dagoen hirigintza-legeriak horrelakoetarako eskatzen duen estandarra beteko da.

— Aipatutako Gune Libreen Sistema Orokor hori Villa Politena Parkeko goiko zatiaren hedapen gisa kokatzea, partzela horrek dituen berezitasunak aprobetxatuz eta areak natura eta paisaiaren aldetik dituen balioak babestuz.

— Beren kokapenagatik egungo hiri-bilbean txertatuko direla bermatuta duten lursail batzuk bizitegi-erabilerarako birkalifikatzea, oraindik ere garatu gabeak eta beren ezaugarri fisikoengatik hirigintza garapen berri bat era egokian jaso dezaketenak. Birkalifikazioa beharrezkoa da areak atxikita duen Gune Libreen Sistema Orokorra egiteko bideragarritasun ekonomiko-finantzieroa bermatze aldera.

— Lurzoruaren eta hirigintzaren 2/2006 legearen 11. artikuluak ezartzen duenaren arabera, Areak legez dagokion (Hiri Lurzoru Ez Finkatuko) kalifikazio xehakatua izango du.

— Aurreikusitako hiru eraikin berriak antolatzea, egun dagoen bidearen gainean bermatuz (hiritartua).

— Areak dituen berezitasun fisikoekin eta paisajistikoekin eta inguruneko eraikinek dituzten ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bat datozen eraikigarritasun, hirigintza-antolamendu eta eraikinen definizio tipologikoko parametro batzuk ezartzea.

— Egungo zerbitzu-bidearen tarte hori (Bide Sistema Lokala) finkatzea eta hobetzea, ondorengo ezaugarriak bermatuz: 5 m-ko sekzioa duen ibilgailuentzako galtzada eta 2 m-ko zabalera duten oinezkoentzako espaloiak bi aldeetara.

— Area honek eman beharreko Ekipamenduko Sistema Lokalak eta Gune Libreenak goiko aldean kokatzea, Villa Politena Parke mugakideari jarraipena emanez.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezko izanez gero, edo Berdintasunez Banatzeko Proiektuak, xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, egungo partzelaren jabetza-mugak duen errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, Arau Berezi honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)ET.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a los terrenos situados al Norte de la finca «Vista al Sol» (Area (HI)ET.03) y se extienden hasta el límite del Término Municipal. Son colindantes por el Este con las parcelas edificadas del Bario de La Cumbre (HI)ET.05 y por el Oeste con el Parque de Villa Politena (HI)ET.02. Está servido por el vial de acceso que comunica los Barrios de Etxeberri y de La Cumbre y por las redes de servicio de éste último. Este Area permanece hoy día sin edificar.

— Superficie aproximada: 9.625 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Aportación de aproximadamente 4.200 m² al Sistema General de Espacios Libres, necesaria para cubrir las necesidades dotacionales generadas por el desarrollo residencial de Hernani, y en especial al previsto en la Zona de La Florida, atendiendo así al estandar reclamado al efecto por la legislación urbanística vigente.

— Ubicar el citado Sistema General de Espacios Libres como ampliación de la pieza alta Parque de Villa Politena (HI)ET.02 Aprovechando las cualidades de esta parcela y protegiendo los valores naturalísticos y paisajísticos del área.

— Recalificación residencial de unos terrenos, que por su emplazamiento queda garantizada su integración en el tejido urbano existente, y que sus características físicas, permiten la correcta implantación urbanística de un nuevo desarrollo. Recalificación necesaria para garantizar la viabilidad económico-financiera de la ejecución de la nueva pieza del Sistema General de Espacios Libres que queda adscrita a la misma.

— Otorgamiento a esta área de la clasificación de suelo (urbano no consolidado) que legalmente le corresponde en función de lo exigido por el art. 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

— Ordenar las tres nuevas edificaciones previstas, apoyándolas sobre el vial existente (urbanizado).

— Adopción de unos parámetros de edificabilidad, de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades físicas y paisajísticas del Area y con las características de las edificaciones existentes en el entorno (altura y perfil edificatorio).

— Consolidación y mejora del tramo del vial de servicio existente (Sistema Local Viario) garantizando las siguientes características: Calzada de rodadura de 5 m de sección y aceras peatonales a ambos lados con 2 m de anchura m.

— Ubicar los Sistemas Locales de Equipamiento y de Espacios Libres a aportar por este Area en su parte superior, en continuidad con el Parque colindante de Villa Politena.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, o el Proyecto de Equidistribución, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física del límite de propiedad de la parcela actual, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por esta Norma Particular.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 5.391 m²).

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak» (Azal. 4.234 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honi ondorengo gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna izendatzen zaio:

* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 1.500 m²(t).

* Sestra azpian (sotoa / erdisotoa): 1.000 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean: 1.500 m²(t), bizitegi-erabilerarako xedatuak. Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua 12 izango da. Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.

* Sestra azpian (erdisotoa): 1.125 m²(t), zerbitzuko aparkalekuetarako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako xedatuak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HI)-ET - Etxeberri Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek aurreikusitako D.10/ET.04 Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorrak, are Sektore honen mugapenean sartu ez diren elementuetan ere, Sektore honetako planeamendu xehakatuaren eta exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bide-sarearekin eta gune libreen eta ekipamenduko sistema lokalekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu da Villa Politena Parkea hedatzeko partzela, «Udal Babeserako Natur Ondasun eta Elementuak - Hiri Parkeak» (Erref. N-1.8) atalaren barruan. Aplikagarri den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horri begira ezarritakoa da.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 5.391 m²).

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» (Sup. 4.234 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se atribuye a este Area la siguiente edificabilidad urbanística máxima:

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 1.500 m²(t).

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 1.000 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante: 1.500 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 12. Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante (semisótano): 1.125 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Espacios Libres Urbanos D.10/ET.04 previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HI)ET - Etxeberri, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación de la presente Area, actúan como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la red viaria y a los sistemas locales de espacios libres y de equipamiento, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

La parcela de ampliación del Parque de Villa Politena queda incluida en el Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, dentro del apartado «Bienes y Elementos Naturales de Protección Municipal - Parques Urbanos» (Ref. N-1.8). El régimen de protección aplicable es el establecido al efecto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Landaretza.

Politena Parkea hedatzeko partzelaren antolamenduan eta urbanizazioan egun dagoen natur intereseko zuhaiztiaren gaineko afekzioak, baita bertako paisaia-balioen gainekoak ere, ahalik gehiena murrizteko beharrezko neurriak aztertuko dira.

2. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area Berezi honetan (honekin batera doazen 3 eta 4 zk. planoak) ezarrita geratu da Area honen antolamendu xehakatua, eta beraz, zuzenean exekutatzekoa dela jotzen da.

Nolanahi ere, partzela eraikigarri berrirako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.

Area honen exekuziorako epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programaren agirian ezarritakoak dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Ez Finkatua, urbanizaziorik ez duelako eta/edo nahikoa ez delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatutako partzelari izendatutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainekoa nahiz sestra azpikoa), ondorengo hau da:

* «a.30 / ET.04.1/A» partzela:

— Bizitegi Erabilera: 500 m² (t), erabat etxebizitza libreko erregimenerako xedatua (gehienez 4 etxebizitza). 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne.

— Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 350 m²(t).

* «a.30 / ET.04.1/B» partzela:

— Bizitegi Erabilera: 500 m² (t), erabat etxebizitza libreko erregimenerako xedatua (gehienez 4 etxebizitza). 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne.

— Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 425 m²(t).

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Vegetación.

En la ordenación y urbanización de la parcela de ampliación del Parque Politena se estudiarán las medidas necesarias para reducir al máximo las afecciones sobre el arbolado de interés naturalístico actualmente existente, y sobre los valores paisajísticos del mismo.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area queda establecida en esta Norma Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4 y Hoja Gráfica adjunta), por lo que se considera de ejecución directa.

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para la nueva parcela edificable, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a la parcela ordenada en este Area, es la siguiente:

* Parcela «a.30 / ET.04.1/A»:

— Uso Residencial: 500 m² (t) destinados en su totalidad a régimen de vivienda libre (máximo 4 viviendas). Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

— Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 350 m²(t).

* Parcela «a.30 / ET.04.1/B»:

— Uso Residencial: 500 m² (t) destinados en su totalidad a régimen de vivienda libre (máximo 4 viviendas). Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

— Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 425 m²(t).

* «a.30 ET.04.1/C» partzela:

— Bizitegi Erabilera: 500 m² (t), erabat etxebizitza libreko erregimenerako xedatua (gehienez 4 etxebizitza). 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne.

— Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 350 m²(t).

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Berezi honetan proposatutako eraikin berrietan erabaki beharreko erabileren antolamendu xehakatuak honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritakoa beteko du.

Antolatutako partzela eraikigarriek okupatu ez duten eta Gune Libreen Sistema Orokorrerako ez den Areako lurzorua Sistema Lokaletarako xedatuko da (Bide Komunikazioen Sarea, Gune Libreak eta Ekipamendua).

Lurzoru libre pribatua, eraikinak okupatu gabe dagoena, lorategi-gune gisa bakarrik erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Lerrokadurak Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan ageri direnak dira, eta gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Nolanahi ere, lerrokadura hauek gutxieneko tarte hauek errespetatuko dituzte:

* ET.05 Arearen mugara: 8 m.

* ET.02 Arearen mugara: 5 m.

* Lurzoru publikoaren mugara (gune libreen eta ekipamenduaren sistema lokala): 10m.

* Bertara iristeko kalearen mugara: 5 m, behe-solairuko lerrokaduratik. Sotoa/erdisotoa muga honekin lerrokatu daiteke.

* Eraikinen artean: 8 m.

Aurreikusitako hiru eraikinen profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, hauxe izango da:

— Solairu kopurua: ESS + BS + 1 ES + EPS (9 m).

Aurreikusitako eraikin bakoitzaren gehieneko okupazioa behe-solairuan 200 m² izango da.

Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan aurreikusitako behe-solairuetan bakarrik onartzen dira hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan arautzen den moduan, baina betiere partzelari izendatutako eraikigarritasun fisikoaren muga bete beharko dute.

6. Partzelazioa.

Area honetan hiru partzela eraikigarri antolatzen dira, eta zatiezintzat jotzen dira:

* «a.30 / ET.04.1/A» partzela, bizitegi-erabilera duena, 768 m² inguruko azalerarekin.

* «a.30 / ET.04.1/B» partzela, bizitegi-erabilera duena, 652 m² inguruko azalerarekin.

* «a.30 / ET.04.1/C» partzela, bizitegi-erabilera duena, 681 m² inguruko azalerarekin.

Antolatutako eraikinetako etxebizitzen banaketan ez dira 4 etxebizitza baino gehiago egingo bizitegi-eraikin independente bakoitzeko. Lokal osagarriek edo zerbitzukoek batasun funtzional eta erregistral bat osatuko dute aipatutako etxebizitzekin.

* Parcela «a.30 / ET.04.1/C»:

— Uso Residencial: 500 m² (t) destinados en su totalidad a régimen de vivienda libre (máximo 4 viviendas). Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

— Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 350 m²(t).

4. Usos pormenorizados.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las nuevas edificaciones propuestas por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

El suelo del Area, no ocupado por las parcelas edificables ordenadas ni al Sistema General de Espacios Libres se destinará a Sistemas Locales (Red de Comunicación Viaria, Espacios Libres y Equipamiento).

El suelo libre privado, no ocupado por la edificación se deberá usar exclusivamente como área ajardinada.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Las alineaciones son las que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán las distancias mínimas siguientes:

* Al límite del Area ET.05: 8 m.

* Al límite del Area ET.02: 5m.

* Al límite del suelo público (sistema local de espacios libres y equipamiento): 10m.

* Al límite de la calle de acceso: 5 m desde la alineación de planta baja. El sótano/semisótano puede alinearse con este límite.

* Entre edificaciones: 8 m.

El perfil y la altura de las tres edificaciones previstas, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será:

— Número de plantas: PSS + PB + 1 PP + PBC (9 m).

La ocupación máxima en planta baja de cada edificación prevista será de 200 m².

Solo se autorizan los vuelos, en plantas de piso previstos en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de NNSS, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

En este Area se ordenan tres parcelas edificables, que se consideran indivisibles:

* Parcela «a.30 / ET.04.1/A», de uso residencial, con 768 m² (aprox.) de superficie.

* Parcela «a.30 / ET.04.1/B», de uso residencial, con 652 m² (aprox.) de superficie.

* Parcela «a.30 / ET.04.1/C», de uso residencial, con 681 m² (aprox.) de superficie.

La división en viviendas de las construcciones ordenadas, no superará el de 4 viviendas por edificio residencial independiente. Los locales auxiliares, o de servicio, constituirán una unidad funcional y registral con las citadas viviendas.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, partzela eraikigarriei antolamenduak xedatu dien lurzorua salbuetsita, erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Areako hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira, Hirigintza Jarduketarako Programan aurreikusten denaren arabera.

Gune Libreen Sistema Orokorrari dagokion parke publikoko partzelaren (D.10 / ET.04) egokitzapena Obra Publiko Arrunteko Proiektu baten bitartez gauzatuko da, eta hori Hernaniko Udalak idatziko du.

2. Jarduketa-baldintzak.

Area hau garatzeko eta exekutatzeko gauzatu beharreko hirigintza-proiektuetan finkatzen direnak izango dira. Hori hala izanik ere, hauxe ezartzen da:

* Area honek Jarduketa Integratuko eremu independente bat (AI - ET.04.1) osatzen du.

* Area hau Exekuzio Pribatuko Erregimenaren pean geratzen da.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa da, aipatutako proiektuetan horri begira erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

* HJPak Jarduketa Integratuaren Eremua osatuko du, exekuzio-unitate bakar baten gisa.

Gune Libreen Sistema Orokorrari dagokion parke publikoko partzelaren (D.10 / ET.04) egokitzapen-lanak Hernaniko Udalak burutu eta finantzatuko ditu, bere planen eta programen arabera.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Aplikagarri den hirigintza-legeriak horren inguruan ezartzen duena bete beharko du.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Erabakitako antolamendu xehakatuak finkatu gabe Arean egon daitezkeen guztiak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

Aipatutako lurzoru-lagapen horren barruan, «D.10/ET» Area honen barruan (Hiriko Gune Libreak) sartutako Sistema Orokorreko sarearen elementuei dagokiena jasoko da. Aipatutako lurzoruaren okupazioa zuzenean Udalak burutu dezake, Sektore honen exekuzioa gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables, corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El acondicionamiento de la parcela de parque público correspondiente al Sistema General de Espacios Libres (D.10/ ET.04) se llevará a cabo mediante un Proyecto de Obra Pública Ordinaria que será redactado por el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en los proyectos urbanísticos que se deben formular para el desarrollo y ejecución de este Area. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* La presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - ET.04.1).

* El Area queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá el Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

El Ayuntamiento de Hernani ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, las obras de acondicionamiento de la parcela de parque público correspondiente al Sistema General de Espacios Libres (D.10/ ET.04).

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas las que puedan existir en el Area, no consolidadas por la ordenación pormenorizada adoptada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

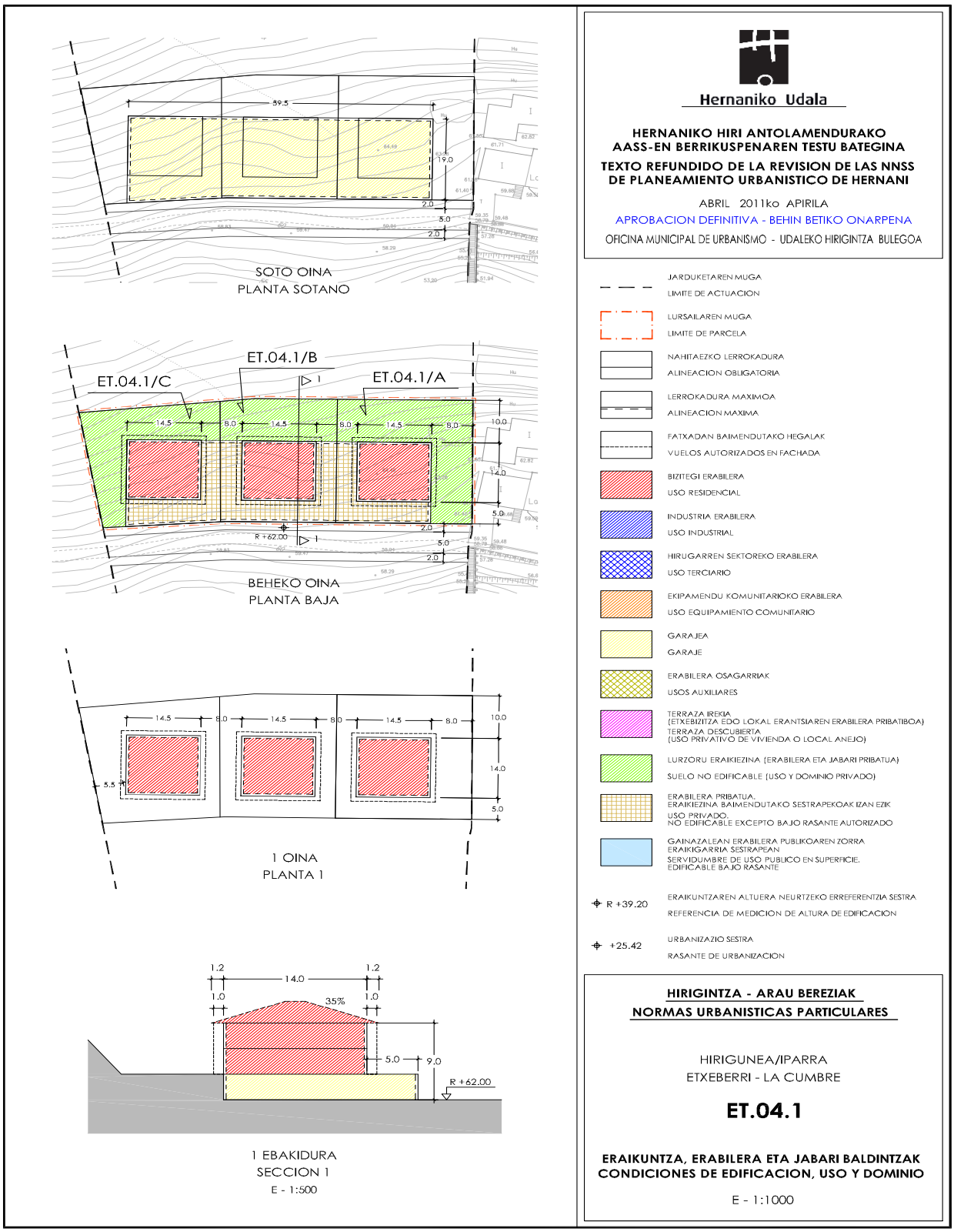
Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales incluidos en este Area (Espacios Libres Urbanos) «D.10/ET.04». La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Area honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Arearen antolamendu xehakatua exekutatzeko beharrezko izan daitezkeenak, horren mugen barruan kokatuta egon ala ez egon. Gune Libreen Sistema Orokorra (D.10/ET.04) egokitzeko lanak izan ezik, horiek Hernaniko Udalak burutu eta finantzatuko baititu.

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Areari legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro o fuera de los límites del mismo. A excepción de las obras de acondicionamiento del Sistema General de Espacios Libres (D.10/Et.04) que serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Area, quedarán recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación,



(HI) ET.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: La Cumbre auzoa sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 33.890 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1998ko ekainaren 2an behin betiko onetsitako «SU-16.4 Arearen Arau Subsidiarioen Aldaketak» ezarritako egungo antolamendua finkatzea («Mintxero» fabrika izandakoari dagokion partzela).

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak abiaraztea.

— Arearen bide-sare lokala berrantolatzea, Area mugakideenarekin koordinatuta (Etxeberri Multzoa eta Politena Ingurua), ibilgailuentzat norabide bakarrekoo zirkulazio-sistema bat finka dadin.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 33.890 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz eta, hala egokitzen denean, onetsitako Arau Subsidiarioen Elementuen Aldaketak ezarritakoen arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Nolanahi ere, egun dauden familia bakarreko edo familia biko eraikinetan, baldin eta beren egungo azalera eraikiak ez badu aukerarik ematen gutxienez 90 m² erabilgarri dituzten etxebizitzak egiteko, handipen partzialak egin ahal izango dira, gutxieneko estandar horretara iritsi arte (90 m² erabilgarri edo bestela 110 m² eraiki).

Bestalde, egungo eraikinen barruan aparkaleku-zerbitzurik jartzea ezinezkoa duten eta, betiere, areako bidetik ibilgailuentzako sarbide bat duten partzeletan, erabilera horretarako eraikuntza osagarri bat eraiki ahal izango da, bere gehieneko azalera eraikia 18 m² izanik.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)ET.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al Barrio de La Cumbre. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 33.890 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, en parte establecida por la « Modificación de las NNSS en el Area SU-16.4 La Florida» aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 2 de junio de 1998 (parcela correspondiente a la desaparecida fábrica «Mintxero»).

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio.

— Reordenación de la red viaria local del Area, en coordinación con el de las Areas colindantes (Grupo Etxeberri y Zona de Politena), de forma que adopte un sistema circulatorio rodado unidireccional.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 33.890 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción, y en su caso, por la Modificación de Elementos de las NNSS aprobada (Ver apartado B de esta Norma Particular).

No obstante, aquellos edificios uni o bifamiliares existentes, cuya superficie construida actual no haya dado lugar a viviendas de al menos 90 m² útiles, podrán ser objeto de ampliaciones parciales hasta alcanzar dicho estándar mínimo (90 m² útiles o bien 110 m² construidos).

Así mismo, en aquellas parcelas en las que dentro de la edificación existente no sea factible disponer del servicio de aparcamiento, y siempre que cuenten con acceso rodado desde el vial del área, se podrá construir una edificación auxiliar destinada exclusivamente a dicho uso, con una superficie máxima útil de 18 m².

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Arearen antolamenduan ez dira zehaztu.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bide-sistema lokalarekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Mintxero» enpresaren garai bateko orubea (99 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (80ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta bizitegi-eremu bilakatu zen). (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Kultur Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Kasu hipotetiko batean eraikin finkatu bat desagertu edo eraitsiko balitz, ordezkatzeko eragiketak errespetatu egin beharko ditu lehendik zegoen eraikinaren aprobetxamenduak eta ezaugarriak. Nolanahi ere, Udalak, ingurunearen antolamenduari irtenbide hobea emateko egoki jotzen badu, finkatutako lerrokadurak edo beste hirigintza-parametro batzuk berriro aztertu ahal izango ditu, betiere Arau Berezi honek ezarritako gehieneko eraikigarritasunak errespetatuz. Horretarako, Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterketa bat idatziko du, egokia denaren arabera, egin nahi diren berregokitzapenen izaera kontuan izanik.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto al sistema viario local se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— El antiguo solar de la empresa «Mintxero» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 99) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a mediados de los 80, con posterior derribo y transformación en área residencial) (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Cultural.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

En el hipotético caso de desaparición o derribo de un edificio consolidado, la operación de sustitución, el Ayuntamiento, si lo estimara conveniente para una mejor solución de ordenación de la zona, podrá exigir la redefinición de las alineaciones u otros de los parámetros urbanísticos consolidados, respetando siempre los topes de edificabilidad establecidos por esta Norma Particular., por medio de la redacción de un Plan Especial o un Estudio de Detalle, según proceda, a tenor de la naturaleza de los reajustes que se pretendan adoptar.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Area honen eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da eta ez da baimentzen bigarren mailako aprobetxamendurik erabilera eta jabari pribatuko lurzoru librearen gainean, Arau Berezi honetako C.4 atalak aurreikusitakoaren kalterik gabe.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabileraren erregulazioa salbu, ez baita aplikatzekoa izango, behe-solairu horietan ibilgailuen aparkaleku eta trastelekuen erabilerak bakarrik baimentzen direlako, baita etxebizitzarenak ere, baldin eta familia bateko edo biko bizitegi-eraikinak badira, edo dagozkion eraikuntza-baimenetan horrela esplizituki erabakita gelditu baldin bada.

Lurzoru libre pribatua lorategi-gune edo aparkaleku gisa bakarrik erabili beharko da.

Arau Berezi honen C.4 atalean baimendutako bigarren mailako aprobetxamenduak partzelako etxebizitzari atxikitako garajerako bakar-bkarrik xedatuko dira.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Arau Berezi honen C.4 atalean aurreikusitakoaren arabera exekutatu litezkeen handipenek ez dute profila aldatuko, ezta egungo eraikinaren solairu kopurua ere, eta betiere, 3 m-ko gutxieneko tarte bat errespetatuko dute partzelaren mugetatik.

Baimendutako bigarren mailako aprobetxamenduak, halaber, solairu bakarreko eraikinetan (behe-solairua edo erdisotoa) gauzatuko dira, gailurrerainoko gehieneko altuera 3,5 m izanik. Lursailaren topografian egoki txertatuko dela bermatuko duen irtenbide arkitektoniko bat erabaki beharko da.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area y no se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada, sin perjuicio de lo previsto por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros, ó, de vivienda, cuando se trate de edificaciones residenciales uni, o bifamiliares, o cuando así haya quedado explícitamente dispuesto por las respectivas licencias de construcción.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento.

Los aprovechamientos secundarios autorizados por el apartado C.4 de esta Norma Particular, se dedicarán exclusivamente a garaje ligado a la vivienda de la parcela.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Las posibles ampliaciones a ejecutar según lo previsto en el apartado C.4 de esta Norma Particular, no modificarán el perfil, ni el número de plantas del edificio existente, y respetarán en todo caso una distancia mínima de 3 m desde los límites de la parcela.

Los aprovechamientos secundarios, así mismo autorizados, se resolverán en construcciones de una sola planta (baja, o semisótano) con altura máxima de 3,5 m a la línea de cumbrera. Se deberá adoptar una solución arquitectónica que garantice su integración en la topografía del terreno.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honek baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren balizko handipenak Zuzkidura Jarduketatzat hartuko dira. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42 artikuluak aurreikusitako ondorioei begira beharrezkoa izanez gero, dagozkion Birpartzelazio Proiektuak onetsiko dira, jarduketa horiek burutu baino lehen.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Arau Berezi honen E.3 atalean aurreikusitako Zuzkidura Jarduketaren xede diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte nahitaez.

(HI) FL - FLORIDA
AZPI-EREMUA

(HI) FL.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Florida Kaleko 1, 3, 5 eta 7 zk. finkek eta Karmelo Labaka Kaleko 1, 3 eta 5 zk. finkek osatutako etxadi triangeluarreko bizitegi-garapena sartzen da Area honen barruan Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 2.797 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA ELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Florida kaleko 3, 5 eta 7 zk. orubeetan kokatuta dauden eraikinen lerrokadurak, profilak eta eraikuntza-sakonerak arautzeari begira hirigintza-parametroak finkatzea, 1994an onetsitako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean jasota dagoen moduan.

— Florida kaleko espaloia handitzea eta hobetzea, Florida auzoan Hirigintza Birgaitzeko Esparruari dagozkion jarduketen zati gisa.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación. Si a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, resultara necesario, se aprobarán los correspondientes Proyectos de Reparcelación, de forma previa a la ejecución de tales actuaciones.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

SUBAMBITO
(HI) FL - LA FLORIDA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HI)FL.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial que corresponde con la manzana triangular formada por las fincas n.º 1, 3, 5 y 7 de la Calle Florida y n.º 1, 3 y 5 de la Calle Karmelo Labaka. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 2.797 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Establecimiento de los parámetros urbanísticos de cara a la regularización de alineaciones, perfiles y fondos edificatorios en los solares n.º 3, 5 y 7 de Florida Kalea, ya contemplada parcialmente en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994 y en la Revisión de las NNSS.

— Ampliación y mejora de la acera de la Calle Florida, como parte de las actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de la Florida.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 2.387 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 410 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa lehendik dauden eraikinei eta udal eraikuntza-baimen berezietan finkatuta geratu direnei egokitzen zaiena da.

Salbuespen bat da Florida kaleko 7 zk. finka, bere egungo eraikigarritasuna handitu ahal izango baitu eraikuntza-sakonera bi finka mugakideenarekin berdinduz (Florida kaleko 5 zk. eta Karmelo Labaka kaleko 1 zk.); etxe honek eta Florida kaleko 3 eta 5 zk. finketakoek beren erlaitz-altuera Karmelo Labaka kaleko 1 zk. etxearenarekin berdindu ahal izango dute. Era berean, hiru partzela hauetan solairu bat eraiki ahal izango da sestra azpian.

Etxadi-patioa bere azalera osoan eraiki ahal izango da, Arau Berezi honetan ezartzen diren baldintzetara egokituz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea. Florida kalea (C.10/FL.01).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Karmelo Labaka kalea, Florida kalearekin batera eraikitako etxadi hori definitzen duela, egiturazko izaera duen Bide Sistema Lokaltzat jotzen da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da Florida kaleko 3 zk. etxearen behe-solairuko lokala (87 Erref.), «Industria aktibo» kontzeptupean. (CS-2.d).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 2.387 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 410 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Es excepción la finca n.º 7 de la calle Florida, que podrá aumentar su edificabilidad actual mediante la igualación del fondo edificatorio con las dos fincas colindantes (n.º 5 de la calle Florida y n.º 1 de la calles Karmelo Labaka); esta casa, juntamente con las de las fincas n.º 3 y 5 de la calle Florida, podrán igualar su altura de cornisa con la de la casa n.º 1 de la Calle Karmelo Labaka. Así mismo, en estas tres parcelas se podrá edificar una planta bajo rasante.

El patio de manzana podrá ser edificado en toda su superficie, ajustándose a las condiciones que se establecen en esta Norma Particular.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente. Calle de La Florida (C.10/FL.01).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La Calle Karmelo Labaka, que junto con la de La Florida define la manzana edificada queda considerada como Sistema Local Viario de carácter estructural.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de un local de planta baja de la casa n.º 3 de la Calle Florida, destinado a una actividad de imprenta, en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 87) en concepto de «Industria activa». (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. I-3 zk.): «Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuko III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Florida kaleko 3, 5 eta 7 zk. partzelen antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan finkatuta geratu da, eta beraz, zuzenean gauzatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

Nolanahi ere, partzela horietarako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da Xehetasun Azterketen bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

Florida kaleko 3, 5 eta 7 zk. partzelak salbuespen dira, eta horiei Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatua handitu egin delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

Salbuespen bat da Florida kaleko 7 zk. finka, bere egungo eraikigarritasuna handitu ahal izango baitu eraikuntza-sakonera bi finka mugakideenarekin berdinduz (Florida kaleko 5 zk. eta Karmelo Labaka kaleko 1 zk.); etxe honek eta Florida kaleko 3 eta 5 zk. finketakoek beren erlaitz-altuera Karmelo Labaka kaleko 1 zk. etxearenarekin berdindu ahal izango dute. Era berean, hiru partzela hauetan solairu bat eraiki ahal izango da sestra azpian.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada de las parcelas n.º 3, 5 y 7 de la calle Florida, queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas, podrá reajustarse, o replantearse, mediante Estudios de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepción las parcelas n.º 3, 5 y 7 de la calle Florida a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

Es excepción la finca n.º 7 de la calle Florida, que podrá aumentar su edificabilidad actual mediante la igualación del fondo edificatorio con las dos fincas colindantes (n.º 5 de la calle Florida y n.º 1 de la calles Karmelo Labaka); ésta casa, juntamente con las de las fincas n.º 3 y 5 de la calle Florida, podrán igualar su altura de cornisa con la de la casa n.º 1 de la Calle Karmelo Labaka. Así mismo, en estas tres parcelas se podrá edificar una planta bajo rasante.

Etxadi-patioa bere azalera osoan eraiki ahal izango da, Arau Berezi honetan ezartzen diren baldintzetara egokituz (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Florida Kaleko 3, 5 eta 7 zk. partzeletan ezarri beharreko erabilera-antolamendu xehakatuak honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritakoa beteko du.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Florida kaleko 7 zk. finkan, egungo gainerako lerrokadurak bere horretan mantenduz, bi finka mugakideena luzatuko duten atzealdeko lerrokadurak onartu ahal izango dira (gutxi gorabehera lortzen den sakonera 10 eta 8 m-koa izango da, hurrenez hurren).

Florida kaleko 3, 5 eta 7 zk. partzeletan beren egngo erlaitz-altuera goratu ahal izango da Karmelo Labaka kaleko 1 zk. etxearen gaineko profilarekin eta erlaitz-altuerarekin berdindu arte.

Florida kaleko 3, 5 eta 7 zk. partzeletan solairu bat eraiki ahal izango da sestra azpian.

Etxadi-patioa bere azalera osoan okupatu ahal izango da, sestra gainean solairu bakar bat eta sestra azpian beste bat izango dituen eraikin bat eginez, altuera konstantea duela eta inguruko eraikinen lehen solairuko lurzoruaren forjatuko sestra gainditu gabe.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

El patio de manzana podrá ser edificado en toda su superficie, ajustándose a las condiciones que se establecen en esta Norma Particular (ver Hoja Gráfica adjunta).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las parcelas n.º 3, 5 y 7 de la calle Florida atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En la parcela n.º 7 de la calle Florida, manteniendo el resto de los alineaciones actuales, se podrá adoptar unas alineaciones traseras que prolonguen las de las dos fincas colindantes (fondo edificable resultante aproximado de 10 y 8 m respectivamente).

En las parcelas n.º 3, 5 y 7 de la calle Florida, se podrá elevar su altura de cornisa actual hasta igualar la rasante de la cornisa y el perfil sobre rasante de la casa n.º 1 de la calle Karmelo Labaka.

En las parcelas n.º 3, 5 y 7 de la calle Florida, se podrá construir una planta bajo rasante.

El patio de manzana podrá ocuparse en toda su superficie con una edificación de una sola planta sobre rasante y otra bajo rasante, con altura constante y que no sobrepase la rasante del forjado del suelo de la primera planta de las edificaciones perimetrales.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan Zuzkidura Jarduketarako eremu bat mugatu da: FL.01.1. Eremu honetan sartutako partzela bakoitza jarduketa independente baten xede izan daiteke (Florida kaleko 3, 5 eta 7 zk. partzelak). Baldin eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioei begira, beharrezkoa bada, jarduketa hauen Birpartzelazio Proiektuak onetsiko dira, betiere Arau Berezi honek aurreikusitako eraikuntza-jarduketei dagozkien obra-baimenak eman aurretik.

Florida kaleko 3 zk. etxea altxatzeko edo horren ordezkapena egiteko, baita kale horretako 1 zk. etxearen ordezkapena egiteko ere, nahitaezkoa izango da behe-solairuko eranskina ezabatzea, horren aurrealdeko lerrokadurak aldaketarik izan ez dezan.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Aurreikusitako jarduketei (Zuzkidura Jarduketak) egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada un ámbito de Actuación de Dotación: FL-.01.1. Cada una de las parcelas incluidas en este ámbito, podrá ser objeto de una actuación independiente (parcelas n.º 3, 5 y 7 de la Calle Florida). Si a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, resultara necesario, se aprobarán, los correspondientes Proyectos de Reparcelación de estas actuaciones, de forma previa a la concesión de las licencia de obras relativas a las acciones edificatorias previstas por esta norma Particular.

El levante o sustitución de la Casa n.º 3 la calle de la Florida, así como la sustitución de la Casa n.º 1 de dicha calle, conllevarán obligatoriamente la supresión del cuerpo añadido existente en planta baja, de forma que su alineación delantera no se vea alterada.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

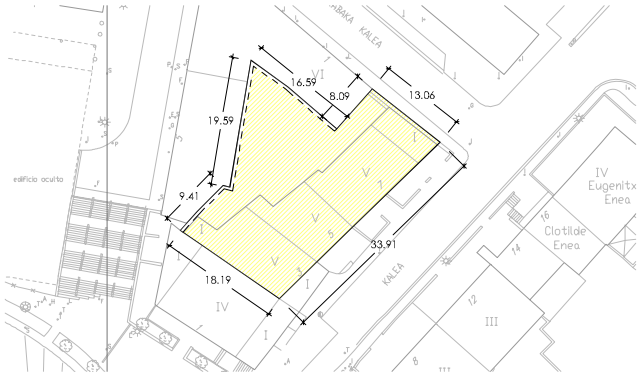
5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

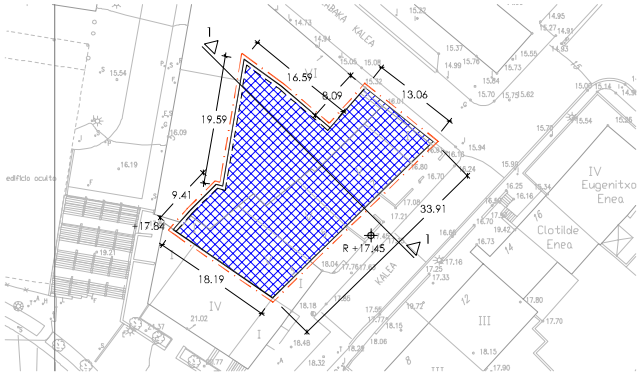
6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

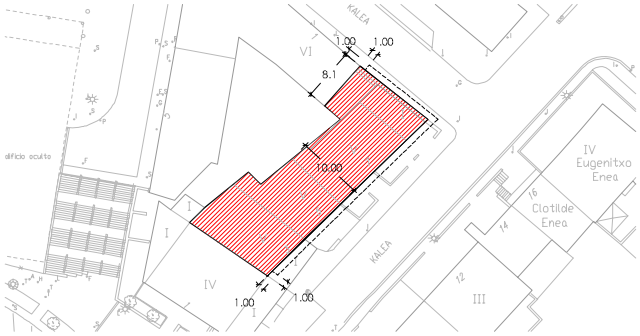
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a las actuaciones previstas (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de las mismas. Los propietarios de la citadas actuaciones quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



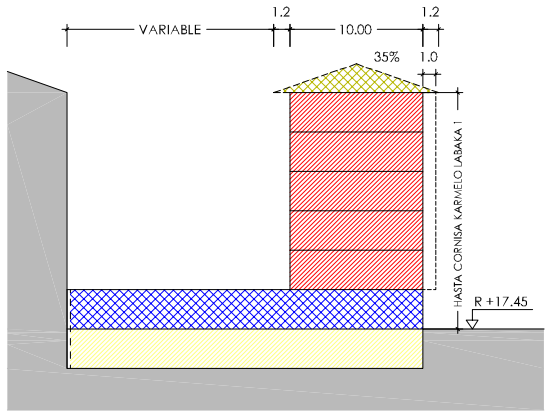
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2, 3, 4, 5. OINAK
PLANTAS 1, 2, 3, 4, 5



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA,
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO,
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE.
EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
FLORIDA

FL.01.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HI) FL.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Florida, Montebideo eta Karmelo Labaka kaleek eta bi lehenengo horien arteko zeharbideak mugatutako pieza sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 13.080 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Hirigintzako Batzorde Probintzialak 1973ko otsailaren 7an behin betiko onetsitako «26. Industrialdeko Sektore baten Barne Berrikuntzarako eta Birmoldaketarako Plan Bereziak» ezarritako antolamendua finkatzea.

— Udal Baimen baten arabera eraikitako egungo eraikuntza finkatzea.

— Montebideo kalearen diseinua birmoldatzea, ipar Eremurako proposatutako bide-antolamendu orokor berrira egokituz, norabide bakarreko galtzada aurreikusiz (5,5 m-ko sekzioa), oinezkoentzako espaloiaren zabalera 3 m-ra zabalduz eta lerroko aparkalekuen zerrenda bat sortuz (2 m-ko gutxieneko sekzioa).

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak abiaraztea, Florida auzoan Hirigintza Birgaitzeko Esparruari dagozkion jarduketen zati gisa.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 10.290 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.790 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Plan Bereziak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Montebideo eta Florida kaleak (C.10/FL.02).

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI) FL.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza delimitada por las Calles Florida, Montebideo, Karmelo Labaka y vial transversal entre las dos primeras. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 13.080 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Especial de Reforma Interior y Remodelación de un Sector del Polígono 26» llamado también de «Fundiciones del Norte», aprobado definitivamente en por la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de febrero de 1973.

— Consolidación de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Remodelación del diseño de la calle Montevideo, adaptada a la nueva ordenación viaria general propuesta para el Ambito Norte, previendo una calzada de dirección única (5,5 m de sección), ampliando la anchura de la acera peatonal a 3 m y creando una banda de aparcamiento en línea (2 m de sección mínima).

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio, como parte de las actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de la Florida.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 10.290 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.790 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Especial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Calles Montebideo y Florida (C.10/FL.02).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Montebideo eta Florida kaleak lotzen dituzten zeharbideak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Fundiciones del Norte» izeneko garai bateko orubea (86 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (60ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta bizitegi-eremu bilakatu zen) (CS-2.d).

— Area honen lurzoruaren zati txiki bat (Iparraldeko mugaren aldamenean) urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. I-3 zk.): «Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuko III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Los viales transversales que conectan las calles Montebideo y Florida se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— El antiguo solar de «Fundiciones del Norte» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 86) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a finales de los 60, con posterior derribo y transformación en área residencial) (CS-2.d).

— Una parte del suelo de este Area (junto a su límite Norte), queda afectada por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

«26. Industrialdeko Sektoe baten Barne berrikuntzarako eta Birmoldaketarako Plan Bereziak» dioenaren arabera Ikuskizun Areto gisa erabiltzen zen orubea finkatu egiten da egun duen aparkaleku-eraikinaren erabilerarekin; horren estalkiak erabilera publikoko zorra du (kirol-pista).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El solar que según el «Plan Especial de Reforma Interior y Remodelación de un Sector del Polígono 26» se dedicaba a Sala de Espectáculos se consolida en su uso actual de edificio de aparcamiento cuya cubierta tiene servidumbre de uso público (pista deportiva).

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

(HI) FL.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Bat Florida kalearen iparraldean eta, bestea, hegoaldean kokatuta dauden bi hiri-pieza sartzen dira Area honen barruan. Lehenengoa San Jose Obrero Parrokiaren eta garai bateko Tudor enpresako partzelaren artean dago, eta bigarrena Oblatos arearen eta garai bateko AMR enpresaren artean. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek, eta batez ere industriako eta merkataritzako instalazioek okupatuta daude.

— Gutxi gorabeherako azalera: 31.258 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Area honen ezaugarriak mantentzea, tamaina ertain eta txikiko industria-jarduketen eta hirugarren sektoreko erabileren asentamendu gisa.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea, baita dagokion jarduketa-baimena duten erabilerak ere.

— Beren eraikuntza-gaitasuna oraindik ahituta ez duten partzelak hedatzeko aukera arautzea.

— Jarduketa ekonomikoetarako area gisa nola berrantolatu arautzea (erabilerak hobetzea eta araztea).

— Florida kalea egokitzea, eta bere sekzioan, bi norabideko ibilgailuentzako galtzada bat (6 m-koa) aurreikusiko da, eta horren ertzetan espaloi bat jarriko da (lorategiz eta zuhaiztiz hornitutako parterreak, pasealekuak eta bidegorria dituela, hala egokituz gero), 5 m-ko gutxieneko sekzio batekin eta lerroko aparkaleku-zerrenda batekin (2 m-koa gutxienez).

Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduera horiek Florida auzoaren Hirigintza Birgaitzeko Esparruari dagozkion jarduketen zati dira.

— Papelera del Norteko partzelan (gaur egun eraiki gabea) okupatu beharreko lurzorua erreserbatzea, Mugikortasun Iraunkorrerako Planean jasotako bidea eraikitze aldera; bide horrek, azpiko pasagune batez, trenbideak zeharkatuko ditu, eta lehen mailako banaketako bide-sarearekin (Orbegozo-Akerregi biribilguneak) konektatuko da Ibaiondoko industrialdetik barrena. Horrela, Hernaniko hirigunea elikatzen duen bide-eraztuna beste puntu bat gehiagotan kanpo-sarearekin konektatzea lortzen da, Zinkoeneako trafikoa arintzeko. FL.08 arean egingo den biribilgune berritik abiatuta trazatuko den bide hori, gainera, Benta Berrin dagoen trenbide azpiko pasagunerako beste irtenbide egoki bat da.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezko izanez gero, berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, jabetzearen egiturak duen errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, planeamendu orokor honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)FL.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a dos piezas urbanas situadas a ambos lados de la Calle Florida. La primera se extiende entre la Parroquia de S. José Obrero y la parcela de la antigua empresa Tudor y la segunda entre el área de Oblatos y la parcela de la antigua empresa AMR. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados, ocupados en su mayor parte por instalaciones industriales y comerciales.

— Superficie aproximada: 31.258 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Mantenimiento de las características de este Area, como asentamiento de actividades industriales de tamaño medio y pequeño, y de usos terciarios (entre ellos los comerciales).

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal, así como de los usos que cuenten con la correspondiente licencia de actividad.

— Regulación de la posibilidad de ampliación de las parcelas cuya capacidad edificatoria no ha quedado aun agotada.

— Regulación de la reordenación como área de actividades económicas (optimización y depuración de usos).

— Acondicionamiento de la Calle de la Florida con una sección en la que se preverá una calzada rodada bidireccional (de 6 m), en cuyas márgenes se dispondrán una acera (con parterres ajardinados y arbolado, paseos, carril bici, en su caso) con una sección mínima de 5 m y banda de aparcamiento en línea (2 m mínimo).

Estas mejoras de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio forman parte de las actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de la Florida.

— Reservar el suelo que es necesario ocupar en la parcela de Papelera del Norte (terreno actualmente no edificado), para la construcción del vial previsto en el Plan de Movilidad Sostenible que salve, mediante un paso inferior, las vías del ferrocarril y quede conectado con la red viaria de distribución primaria (rotondas de Orbegozo-Akerregi) a través del Área Industrial de Ibaiondo. De esta forma se logra conectar con la red exterior, en un punto más, el anillo viario intermedio que sirve al Casco de Hernani, a fin de descargar el tráfico de Zinkoenea. Este vial que se trazará a partir de la nueva rotonda prevista en el área FL.08, constituye además una solución alternativa y racional al paso bajo las vías existente en Benta Berri.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Gunea. Industria-erabilera» (Azal. 26.041 m²).

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 624 m²).

«C.10 Gunea. Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 4.593 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

— Egun eraikita dauden industriarako partzeletan Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Partzela horietatik jarraian aipatzen direnek oraindik ez dute Arau Subsidiarioen berrikuspenaren aurreko planeamenduak izendatutako eraikigarritasuna ahitu, eta beraz, horietako bakoitzean egungo eraikina handitzea baimentzen da, azalera garbi osoaren %50eko gehieneko okupaziora iritsi arte, egungo jarduketek izan ditzaketen eta handipen horiek eragotzi ditzaketen baldintzak bete behar izatearen kalterik gabe.

* b.10/ FL.03.1 (Florida 38 zk., Dia Supermerkatua).

* b.10/ FL.03.2 (Florida 40 zk.).

* b.10/FL.03.3 (Florida 48 zk.).

— Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitzea ekarriko du) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorreko 60.10 artikuluan aurreikusitakoaren arabera arautuko da.

— Eraikin finkatua erabat ordezkatzean, edo partzelaren berrantolamendu integralean, kontuan hartu beharreko gehieneko eraikigarritasuna egun finkatua dagoena da, edo bestela, komenigarriagoa balitz, 1 m²(t)/ m² sestra gainean (solairuarteak sartu gabe) eta 0,5 m²(t)/ m² sestra azpian (aparkalekuetarako eta erabilera osagarrietarako bakarrik xedatua).

— Arau Berezi honek Sistema Orokor edo Bide Sistema Lokaltzat antolatutako lurzoruak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako bakarrik, Zuzkidura Publikoko Jarduketan (ZPJ-ZE.01.2) sartutako lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da, industriarako erabilera bereizgarria duela (ikus Arau Berezi honetako E.2 atala).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Nolanahi ere, ezarri beharreko industria-erabilerak area mugakideetako bizitegi-erabilerekin bateragarri diren 2. edo 3. kategoriakoak izango dira, merkataritza-erabilerak 1.etik 4.era bitarteko kategorietara mugatuko dira, eta aipatutako 12. artikuluaren D atalean aurreikusitako industriarekin bateragarri diren erabileretarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko portzentajea %50 dela finkatzen da.

Arau Berezi honetako C.4.1 atalak antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna industria-erabilera bakarrari dagokio, eraikin finkatua duen partzela bakoitzeko.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10. Uso industrial» (Sup. 26.041 m²).

Zona «A.10. Uso Residencial Intensivo» (Sup. 624 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 4.593 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

— En las parcelas industriales actualmente edificadas, se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

De dichas parcelas, las que a continuación se citan, aún no han agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento anterior a la Revisión de las NNSS, por lo que en cada una de ellas se autoriza la ampliación de la edificación existente, hasta alcanzar una ocupación máxima del 50% de su superficie neta total, sin perjuicio del cumplimiento de posibles condicionados de las actividades existentes, que pudieran impedir dicha ampliación.

* b.10/ FL.03.1 (Florida n.º 38. Supermercado Dia).

* b.10/ FL.03.2 (Florida n.º 40.).

* b.10/FL.03.3 (Florida n.º 48).

— La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60.10 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

— En la sustitución total de la edificación consolidada, o en la reordenación integral de la parcela, la edificabilidad máxima a tomar en consideración será la existente consolidada, o alternativamente, si resultara más favorable, 1 m²(t)/ m² sobre rasante (no incluidas entreplantas) y 0,5 m²(t)/ m² bajo rasante (destinada exclusivamente a aparcamiento y usos auxiliares).

— El suelo ordenado por esta Norma Particular como Sistema General o Local Viario carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa. A los solos efectos de lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en el suelo incluido en la Actuación de Dotación Pública (ADP-ZE.01.2) se aplicará una edificabilidad urbanística de 0,15 m²(t) /m² de uso característico industrial (ver apartado E.2 de la presente Norma Particular).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

En todo caso, los usos industriales a implantar serán de 2.ª, ó 3.ª categoría, compatibles con los usos residenciales de las áreas colindantes, los usos comerciales se limitarán a los de 1.ª a 4.ª categoría, y el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinados a usos compatibles con el industrial, previsto en el apartado D del citado artículo 12, queda fijado en el 50%.

La edificabilidad urbanística ordenada por el apartado C.4.1 de esta Norma Particular corresponde a un único uso industrial, por parcela con edificación consolidada.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Planeamendu orokor honek (HI) FL-Florida Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako aurreikusitako C.10/FL.03 Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea), baita Area honen mugen barruan sartu ez diren elementuei dagokienez ere, planeamendu xehakatuaren eta Area honetako exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bide-sareari eta oinezkoen sarearekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Arearen antolamendu xehakatua finkatzeko baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area. (CS-2.a).

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu dira ondorengo kokapenak (CS-2.d):

«STR-2000» eta «Recma SAL» (Florida 30 zk.) (Erref. 88 eta 89) «Industria aktibo» kontzeptupean.

«Panificadora de Hernani» (Florida 32 zk.) (Erref. 90) «Industria aktibo» kontzeptupean.

«Hierros Aramendia» (Florida 34 zk.) (Erref. 91 eta 92) «Kokapen Aldatu» kontzeptupean (90ko hamarraldiaren hasieran eten zuen jarduketa eta hirugarren sektorerako birmoldatu zen - Dia Supermerkatua).

«Vitafarma» (Erref. 94) «Industria aktibo» kontzeptupean.

«Talleres Hernani» (Erref. 95) «Industria aktibo» kontzeptupean.

«Papelera del Norte» (Florida 56 zk.) (Erref. 96) Industria aktibo» kontzeptupean (80ko hamarraldiaren hasieran eten zuen jarduna eta eraikina industriarako berrerabili zen).

— Area honen lurzoru osoa urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

— Merkataritza-erabilera arautzea, «Jarduketa ekonomiko-etarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako lurzoru publikoa Sortzeko Sektoreko Lurralde Planaren» 13 eta 14 artikuluetan aurreikusitakoaren arabera.

— Madril-Irun Trenbide-sareak eragindako zorrak. (CS-6.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. I-3 zk.): «Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuko III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) C.10//FL.03, previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HI)FL-La Florida, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a red viaria y peatonal, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (CS-2.d):

«STR-2000» y «Recma SAL» (Florida n.º 30) (Ref. 88 y 89) en concepto de «Industria activa».

«Panificadora de Hernani» (Florida n.º 32) (Ref. 90) en concepto de «Industria activa».

«Hierros Aramendia» (florida n.º 34) (Ref. 91 y 92) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a principio de los 90 y reconversión de uso terciario - Supermercado Dia).

«Vitafarma» (Ref. 94) en concepto de «Industria activa».

«Talleres Hernani» (Ref. 95) en concepto de «Industria activa».

«Papelera del Norte» (Florida n.º 56) (Ref. 96) en concepto de «Industria activa» (cese de actividad industrial a principio de los 80 y reutilización industrial del edificio).

— Todo el suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

— Regulación del uso comercial, según lo previsto en los artículos 13 y 14 del «Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de Equipamientos Comerciales».

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4 zk. planoak).

b.10/ FL.03.1, b.10/ FL.03.2 eta b.10/ FL.03.3 partzeletan aurreikusitako eraikigarritasuna handitzeko antolamendu xehakatuak Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak (zuzenean gauzatzekoak) beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honetako E.3 Atalean aurreikusitako berrantolamendu xehakatu integrala Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bitartez burutuko da.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua. b.10/ FL.03.1, b.10/ FL.03.2 eta b.10/ FL.03.3 partzelak izan ezik, horiei Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria baitagokie, eraikigarritasun haztatua handitu egin delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

— b.10/ FL.03.1, b.10/ FL.03.2, eta b.10/ FL.03.3 partzeletan horiei izendatutako eraikigarritasun fisikoa, egungo eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) emandakoak zehaztuko du, baita eraikigarritasun hori handitzeko gaitasunak ere, Arau Berezi honen C.4 atalean ezarritakoarekin bat etorriz.

— Gainerako partzeletan, eraikigarritasuna Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Aipatutako partzelen eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da, solairuarteetan eraikitzeko aukerari dagokionez izan ezik, eta hori, Arau Berezi honetako C.4 atalean ezarritakoaren arabera araututa dago.

Partzela horietako erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4).

La ordenación pormenorizada de las ampliaciones de edificabilidad previstas en parcelas b.10/ FL.03.1, b.10/ FL.03.2 y b.10/ FL.03.3, queda sometida a las determinaciones, de ejecución directa, de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La reordenación pormenorizada integral de las parcelas prevista en el Apartado E.3 de esta Norma Particular se llevará a cabo por medio de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado. A excepción de las parcelas b.10/ FL.03.1, b.10/ FL.03.2 y b.10/ FL.03.3, a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

— En las parcelas b.10/ FL.03.1, b.10/ FL.03.2, y b.10/ FL.03.3, la edificabilidad física atribuida a las mismas está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada (según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida) y por la capacidad de ampliación de dicha edificabilidad, según lo establecido en el apartado C.4 de esta Norma Particular.

— En las parcelas restantes, la edificabilidad es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada de dichas parcelas.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena, Arau Berezi honetako C.5 atalean aurreikusitakoaren kalterik gabe, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Arau Berezi honetako E.3 Atalak aipagai dituen jarduketetan, aurreikusitako Hiri Antolamendurako Plan Berezietan ezarritakoa izango da.

Nolanahi ere, merkataritza-erabilerak jarraian adierazten den moduan ezarriko dira:

— Arean antolatu beharreko erabilera bereizgarrien erregimenak kanpoan utziko ditu «Jarduketa ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako lurzoru publikoa Sortzeko Sektoreko Lurralde Planaren» arabera «Merkataritza Ekipamendu Handia» kategoriaren barruan sartuta geratzen diren merkataritza-kokapenak.

— Era berean, erregimen horrek 1000 m²tara mugatuko du kokatu beharreko merkataritza-establezimenduaren salmentagunea.

Eraikigarritasuna handitzeko eragiketek, eraikin finkatua erabat ordezkatzekoek edo partzelaren berrantolamendu integrala gauzatuko dutenek, Arau Berezi honek aurreikusi bezala, justifikatu egin beharko dute, lurzoru pribatuaren barruan, Arau Subsidiarioen berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 63. artikuluak jarduketa ekonomikoen erabilerari izendatutako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Baimendutako handipenei edo eraikuntza berriei dagokienez, ondorengo jarraibideak beteko dira:

* Gutxienez 5 m-ko tartea utziko da partzela pribatuekin dituen mugetara, Area mugakideetan.

* Gutxienez 20 m-ko tartea utziko da trenbide-plataformaren kanpoko ertzetik, tarte hori murrizteko azpiegituraren administratzaileak (ADIF) eman dezakeen baimenaren kalterik gabe.

* Partzelak bere azalera garbiaren %50eko gehieneko okupazioa izango du.

* Sestra gainean bi solairuko gehieneko profila (12 m-ko gehieneko altuera).

* Solairuarteen eraikuntza, sestra azpian baimendutako profila, sestra gaineko altuera eta profil mugen salbuespenak eta abar erabakiko duten gainerako zehaztapenak Hirigintza Arau Orokorretan arautuko dira.

Arau Berezi honen arabera, partzela jakin batzuen antolamendurako idatzi behar diren Plan Berezietan kontuan hartu beharko dira irizpide horiek, lehendik dauden eraikinak ordezkatzea eragiten dutenean.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

Ez da onartzen eraikina horizontalki zatitzea erabilera edo jabari independentea duten lokaletan, eta egun dagoena finkatuta geratuko da baldin eta dagokion udal baimenaren babesa badu.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas, y sin perjuicio de lo previsto en el apartado C.5 de esta Norma Particular, es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En las actuaciones a las que se refiere el Apartado E.3 de esta Norma Particular, será el establecido por los respectivos Planes Especiales de Ordenación Urbana previstos.

En todo caso, la implantación de usos comerciales queda limitada como sigue:

— El régimen de usos característicos a ordenar en el Area excluirá implantaciones comerciales que según el «Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de Equipamientos Comerciales» queden encuadrados en la categoría de «Gran Equipamiento Comercial».

— De igual modo, dicho régimen limitará a un máximo de 1000 m² el área de venta del establecimiento comercial a implantar.

Las operaciones de ampliación de edificabilidad, de sustitución total de la edificación consolidada, o de reordenación integral de la parcela previstas por esta Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, dentro del suelo privado, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el art. 63 de de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las ampliaciones, o nuevas edificaciones autorizadas se atendrán a las siguientes pautas:

* Retiro mínimo de 5 m a los límites comunes con parcelas privadas, situadas en Areas colindantes.

* Retiro mínimo de 20 m. de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, sin perjuicio de la autorización que pueda obtenerse del administrador de la infraestructura (ADIF) para reducir tal distancia.

* Ocupación máxima de parcela 50% de su superficie neta.

* Perfil máximo de dos plantas sobre rasante (12 m de altura máxima).

* Resto de determinaciones, referentes a construcción de entreplantas, a perfil autorizado bajo rasante, a excepciones a la limitación de altura y perfil sobre rasante, etc. quedan reguladas por las Normas Urbanísticas Generales.

Estas pautas también deberán ser tenidas en cuenta en los Planes Especiales que, en función de esta Norma Particular deben ser redactados para la ordenación de determinadas parcelas, cuando conlleven la sustitución de edificaciones existentes.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente, quedando consolidada la existente, en los casos en que esté amparada por la correspondiente licencia municipal.

Arau Berezi honen E.3 Atalean aurreikusitako Ordezkapen edo Berrantolamendu Integraleko Eragiketetan, Udalak ezarriko ditu dagozkion Plan Berezietan eraikina zatitzeko ezarri beharreko baldintza bereziak, erabilera edo jabari independentea duten lokaletan.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

Partzela pribatuetan izan ezik, Arearen gainerako azalerak erabilera eta jabari publikoa izango du.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, egungo jarduketak handitzekoak, eraikuntza-lan berrietakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan sartutako orubeei eragiten badiete (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

(HI) FL - Florida azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako aurreikusitako Bide Sistema Orokorra aztertuko duen Hirigintza Obra Publikoaren Proiektua idaztea sustatuko du Udalak.

Ez da onartzen ibilgailuentzako partzela pribatuetatik Florida kaleko galtzadara irispide berririk irekitzea.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak eraberritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Jarduketa eta Eraikuntza finkatua dituen partzela baten Berrantolamendu Integrala burutzeko, hori erabat eraitsi eta berreraikitzeari begira, edo Hirigintza Arau honek erabakitako erabilera-erregimen mugatua edo zatiezintasuna berraztertzeari begira, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat onetsi beharko da aldez aurretik (aldi berean, partzela bati edo batzuei eragiten diela), honako irizpide hauekin: Arau Berezi honek ezarritako hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera-erregimena eta antolamendu-parametro geometrikoak. Udalak, horri begira, lursailen jabeak hala eskatuta, partzelazioaren baldintzak, erabilera eta jabari independentea duten lokalen zatiketarako baldintzak, gehieneko okupazioarenak, zuzkidura-estandarrenak edo antolamendu eta/edo hirigintzako beste era bateko irizpideak finkatu beharko ditu aldez aurretik.

En las Operaciones de Sustitución, o Reordenación Integral previstas en el Apartado E.3 de esta Norma Particular, el Ayuntamiento establecerá las condiciones específicas para la división de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente a adoptar por los respectivos Planes Especiales.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

El Ayuntamiento promoverá la redacción del Proyecto de Obra Pública de Urbanización que estudie el Sistema General Viario previsto para la ordenación global del Subámbito (HI)FL - La Florida.

No se autoriza la apertura de nuevos accesos rodados desde las parcelas privadas a la calzada de Florida kalea.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, ampliación, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La Reordenación Integral de una parcela con actividad y construcción consolidadas, en orden a llevar a cabo el derribo y reedificación total de la misma, o el replanteamiento del régimen limitado de uso, o de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá llevar a cabo mediante la previa aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana (que afecte a una, o a varias parcelas simultáneamente), que tenga como pautas: La edificabilidad urbanística, el régimen de uso y los parámetros geométricos de ordenación establecidos por esta Norma Particular. El Ayuntamiento, a tal efecto, deberá fijar previamente, a solicitud del propietario de los terrenos, las condiciones de parcelación, de división en locales uso y propiedad independiente, de ocupación máxima, de estándares dotacionales, u otras pautas de ordenación y/ó urbanización.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan ondorengo jarduketak mugatu dira:

* Zuzkidura Jarduketetarako hiru eremu: FL.03, FL.03.2 eta FL.03.3.

* Zuzkidura Publikoetako Jarduketa-eremu bat: FL.03.4.

Arau Berezi honek baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren balizko handipenek (solairuarte berriak eraikitzea, edo lehendik daudenak handitzea) Zuzkidura Jarduketatzat hartuko dira.

Area Berezi honek erabakitako antolamenduak Area hiritartzeko aurreikusi dituen eta Hernaniko Udalak sustatu beharrekoak diren hobekuntza-lanak burutzean (ikus B atala) beharrezkoa baldin bada jabetza pribatuko lursailak okupatzea, lurzoruaren jabeekin adostasunez erabakiko da, edo bestela, desjabetze-sistema bidez. Okupatu beharrekoak izan daitezkeen jabetza pribatuko lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 Artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz, ZPJ honetarako 0,15 m² (t) / m²ko hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da industria-erabilera bereizgarriarekin.

Bestalde, FL.03.4 Zuzkidura Publikoetako Jarduketa-eremuan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 artikuluak ezarritakoaren arabera, aplikatu beharreko jarduketa-sistema desjabetzea izango da. Okupatu beharrekoak diren eta oraindik jabetza publikokoak ez diren lurzoruak desjabetze aldera, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluak ezarritakoaren arabera, Zuzkidura Publikoko Jarduketa honetarako hirigintza-eraikigarritasuna 0,15 m² (t) / m² izango da, industria-erabilerarako.

Proposatu den trenbide azpiko pasagune hori eraikitzeko, aurrez ADIFen edo trenbide-azpiegitura hori kudeatzen duen erakundearen baimena beharko da, eta baimen horretatik erator litezkeen baldintzak bete beharko dira.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak (ikus Arau Berezi honen B atala) Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Partzelen jabeek, Arau Berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako Zuzkidura Jarduketei begira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 Artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte nahitaez.

Partzela finkatuek ondorengo hirigintza-kargak izango dituzte:

* Partzela bakoitzaren barneko hirigintza-lanak burutzea.

* Finkaren itxitura burutzea, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako zehaztapenen arabera.

* Zerbitzuko sare orokorretako hartuneak gauzatzea.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas las siguientes actuaciones:

* Tres ámbitos de Actuaciones de Dotación (FL.03, FL.03.2 y FL.03.3).

* Un ámbito de Actuación de Dotaciones Publicas: FL.03.4.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

Si en la ejecución de las obras de mejora de la urbanización del Area previstas por la ordenación adoptada por esta Norma Particular (ver apartado B), y que debe promover el Ayuntamiento de Hernani, fuera preciso la ocupación de terrenos de propiedad privada, se actuará de mutuo acuerdo con los propietarios del suelo, o alternativamente mediante el sistema de expropiación, A este efecto expropiatorio de los suelos de propiedad privada que sea necesario ocupar, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,15 m² (t) / m² de uso característico industrial.

Por otra parte, en el ámbito de Actuación de Dotaciones Publicas: FL.03.4., en función de lo estipulado por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio de los suelos que sea necesario ocupar y que aún no sean de propiedad pública, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,15 m² (t) / m² de uso característico industrial.

La construcción del nuevo paso bajo el ferrocarril propuesto requerirá de la previa autorización de ADIF, o del organismo que gestione la citada infraestructura ferroviaria., y atenderá a los condicionados que se puedan derivar de la misma.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No se precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area (ver apartado B de esta Norma Particular), serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Sobre las parcelas consolidadas recaerán las siguientes cargas urbanísticas:

* Ejecutar la urbanización interior de cada parcela.

* Ejecutar el cerramiento de la finca, según las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

* Ejecutar las acometidas a las redes generales de servicio.

* Zerbitzuko barne-sareak araudi orokorrera egokitzea, bereziki saneamendu bereizleari, isurketa-baldintzei edo ur beltzen eta industria-uren arazketari dagokionez.

Area honen hirigintza publikoko lanak, eta zehazki trenbide azpiko bide berria exekutatzekoak, Hernaniko Udalak exekutatu eta finantzatuko ditu. Hala ere, Udalak, planeamendu orokor honen zehaztapenei jarraiki, (HI) FL- Florida azpi-eremuan proposatutako garapen berriei atxikiko die trenbide azpiko pasagune berria finantzatzeko zati proportzionala, araudi xehakatuaren fitxetan jasota dagoen moduan.

(HI) FL.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Florida eta Sagastialde azpi-eremuak biltzen dituen hiri-pieza sartzen da Area honen barruan, eta bertan kokatuko dira San Jose Obrero Parrokia eta horren aurrealdeko gune libre publikoa (plaza). Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 3.931 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— San Jose Obrero Parrokia eta egun duen erlijiorako ekipamendu-erabilera finkatzea (Parrokia Zentroa).

— Area honetako zerbitzuko bide-sarea zehaztea, Hernaniko Hiriguneko antolamendu orokorreko aurreikuspenak eta Florida, Antziola, Sagastialde eta Etxeberri-La Cumbre lurralde-eremuetakoak kontuan izanik, espazialki eta funtzionalki Florida eta Sagastialde kaleen topagunean egituratuta geldituko direla ((HI)FL.08 Area). Irizpide horretatik abiatuta, Area honetarako proposamen hauek egiten dira:

* Florida kalea inguruko hiri-ardatz nagusi bilakatuko duen bide-diseinu eta paisaiaren tratamendu bat erabakitzea. Area honi dagokion tartean ibilgailuentzat norabide bakarreko galtzada bat (5 m-koa) aurreikusiko da, lerroko aparkalekuzerrenda bat (2 m) eta espaloi bat (lorategiz eta zuhaiztiz hornitutako parterreak, pasealekuak eta bidegorria dituela, hala egokituz gero) 3 eta 10 m bitarteko sekzio batekin.

* Montebideo kalearen bide-diseinua berregokitzea, tarte honetan norabide bakarreko galtzada bat izango duela (5,5 m-ko sekzioa), eta lorategiz eta zuhaitzez hornitutako espaloi bat, 9 m-ko zabalera batez.

* Sagastialde kaleko bide-diseinua berregokitzea, Area honi dagokion tartean (egungo plaza publikoarekin muga eginez) norabide bakarreko galtzada bat izango duela –4 m-ko sekzioa–.

Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduera horiek Florida auzoaren Hirigintza Birgaitzeko Esparruari dagozkion jarduketen zati dira.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

* Adaptar las redes interiores de servicio a la normativa general, especialmente en lo que se refiere a saneamiento separativo, condiciones de vertido, o depuración de aguas negras e industriales, etc.

Las obras de urbanización pública de este Area, y en concreto las de ejecución del nuevo vial bajo el ferrocarril, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani. Sin perjuicio de lo cual, el Ayuntamiento, en virtud de las determinaciones de este planeamiento general atribuirá a los nuevos desarrollos previstos en el Subámbito (HI) FL- La Florida la parte proporcional de la financiación de las obras del nuevo paso bajo el ferrocarril, tal y como queda recogido en las correspondientes fichas de la Normativa Pormenorizada.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)FL.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza urbana en la que confluyen los subámbitos de La Florida y de Sagastialde, y en la que quedan emplazados la Parroquia de San José Obrero y el espacio libre público (plaza) al que ésta da frente. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 3.931 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la Parroquia de San José Obrero y del uso de equipamiento religioso (Centro Parroquial) existentes.

— Definición de la red viaria de servicio de este Area, atendiendo a las previsiones de ordenación general del Casco de Hernani y del conjunto de los ámbitos territoriales de La Florida, Antziola, Sagastiya y Etxeberri-La Cumbre que espacial y funcionalmente quedan articulados en la confluencia de las Calles Florida y Sagastialde (Area (HI)FL.08). A partir de este criterio, se propone para la presente Area:

* Adoptar un diseño viario y un tratamiento paisajístico que convierta Florida Kalea en el eje urbano principal de la zona. En el tramo correspondiente a este Area se preverá una calzada rodada unidireccional de (5 m) con una banda de aparcamiento en línea (2 m)y una acera (con parterres ajardinados y arbolado, paseos, carril bici, en su caso) con una sección variable de 3 a 10 m.

* Reajustar el diseño viario de la calle Montevideo, que en este tramo dispondrá de una calzada de dirección única (5,5 m de sección), y de una acera ajardinada y arbolada de 9 m de achura.

* Reajustar el diseño viario de la calle Sagastialde, que en el tramo que corresponde a este Area (lindante con la plaza pública existente, dispondrá de una calzada de dirección única –4 m de sección–.

Estas mejoras de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio forman parte de las actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de la Florida.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Kolektiboa» Erlijiokoa (Azal. 2.973 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 958 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Erlijio Ekipamenduko Sistema Orokorra (E.00/FL.04) finkatzea.

Planeamendu orokor honek (HI)FL-Florida Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako aurreikusitako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea), baita Area honen mugen barruan sartu ez diren elementuei dagokienez ere, planeamendu xehakatuaren eta Area honetako exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Area honen lurzoru osoa urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— San Jose Parrokia (Erref. zk. IV-4): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen Ondasun Higiezina, IV. Motako babes-erregimenaz.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. zk. I-3): «Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuko III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Religioso (Sup. 2.973 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 958 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema General de Equipamiento Religioso existente (E.00/FL.04).

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HI)FL-La Florida, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Todo el suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Parroquia de San José (Ref. n.º IV-4): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.

Eraikina Parrokia Zentroaren erabilerarako xedatu beharko da (gurtza-aretoak, bulegoak eta zerbitzu sozial eta kultural osagarriak, eta gehienez ere 2 etxebizitza, erabilera nagusiaren zerbitzurako eta horrek duen titulartasun berberarekin).

Baina arrazoi justifikaturik baldin badago, Udalak, titularitate publikoarekin edo pribatuarekin, eta eraikin beraren barruan, Parrokia Zentro batena ez den ondorengo erabilera onargarri hauetakoren bat ezartzea onartu ahal izango du: Eskola, Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Egun dauden eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu egiten dira.

Eraberritzeko edo ordezkatzeko esku-hartzeetan, katalogatutako eraikinari aplikagarri zaion babes-erregimeneko zehaztapenek arautuko dituzte parametro horiek.

6. Partzelazioa.

Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

La parcela edificable deberá destinarse a uso de Centro Parroquial (salas de culto, oficinas y servicios sociales y culturales anexos y un máximo de 2 viviendas de servicio del uso principal y con idéntica titularidad que éste).

De mediar razones justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación bajo titularidad pública o privada y dentro del mismo edificio, de alguno de los siguientes usos admisibles distintos de los de un Centro Parroquial: Escolar, Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

En las intervenciones de reforma, o sustitución, estos parámetros quedarán regulados por las determinaciones del régimen de protección que le es aplicable a la edificación catalogada.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Jarduketa-baldintzak.

Baimendutako erabilera alternatibo horietako bat ezartzeko, beharrezkoa izango da Udalak onestea, eta jabeek hala eskatzen dutenean, baimen hori eman egin beharko du baldin eta Hirigintza Arau Berezi honetan eta aplikagarri zaion araudian ezarritakoa betetzen bada.

Egungo eraikina eraberritzeko lanetan errespetatu egingo dira Arau Berezi honetan eta Planeamendu Orokor honek ezarritako Kultur Ondarearen Babes Erregimenean jasotako hirigintza-baldintzak, oinarrizko elementu tipologikoekin edo eraikin katalogatuaren fatxadetako osaera arkitektonikoarekin bat ez datorren edo justifikaezina den eraldaketarik egin ez dadin.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI) FL.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: «Oblatoseko Komentua» izeneko garai bateko finka sartzen da Area honen barruan, hau da, iparraldean FL.07 Arearekin, hegoaldean Zinkoeneako zubibidearekin, ekialdean Madril-Irun trenbideekin eta mendebaldean Florida kalearekin eta Agustindarren biribilgune berriarekin (Zinkoenea) muga egiten duen lurraldea. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 26.706 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Egun Irakaskuntza Ekipamenduko erabilera duten eraikinak finkatzea, eta halaber, egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko aukera arautzea.

— Zinkoeneako Zubibidea eraberritzeko lanak egitea, horren egungo diseinua berraztertuz, 2,5 m-ko gutxieneko sekzioa duten oinezkoen igarobide bat eta 2,20 m-ko bi norabidetako bidegorri bat antolatuz, Hirigunearen eta Urumea ibaiaren eskuineko ertzean kokaktutako hiriko eremu desberdinen artean ibilerraztasun ez-motorduna hobetzeko helburuz.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

2. Condiciones de actuación.

La implantación de alguno de los usos alternativos tolerados, deberá ser objeto de aprobación por parte del Ayuntamiento, que a solicitud de la propiedad, deberá otorgarla siempre que se de cumplimiento a lo establecido por esta Norma Urbanística Particular y a la normativa que le sea de aplicación.

Las obras de reforma del edificio existente, respetarán las condiciones urbanísticas contenidas en esta Norma Particular y en el Régimen de Protección del Patrimonio Cultural establecido por este Planeamiento General, de forma que no se introduzcan alteraciones injustificadas o discordantes con los elementos tipológicos básicos, o con la composición arquitectónica de las fachadas del edificio catalogado.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI) FL.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la antigua finca del «Convento de los Oblatos», es decir, al territorio delimitado por el Norte con el Area FL.07, por el Sur con el viaducto Zinkoenea, por el Este por las vías del Ferrocarril Madrid-Irun, y por el Oeste por la Calle Florida y la nueva rotonda de las Zinkoenea. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 26.706 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Consolidación de los edificios, del uso del Equipamiento Docente existente, así como regulación de la posibilidad de ampliación y mejora de sus instalaciones actuales.

— Ejecución de obras de reforma del Viaducto de Zinkoenea, reconsiderando su diseño actual, a fin de acondicionar un paso peatonal de 2,5 m de sección mínima y un carril para bicicletas bidireccional de 2,20 m., con el objetivo de mejorar la accesibilidad no motorizada entre el Casco Urbano y las piezas urbanas (residenciales e industriales) ubicadas en la ribera derecha del río Urumea.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 21.600 m²).

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Kolektiboa» Irakaskuntzakoa (Azal. 2.921 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.185 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Irakaskuntza Ekipamenduko Sistema Orokortzat kalifikatutako Arearen zatiak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabaziasmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Sistema Orokortzat kalifikatutako Arearen zatian, erabilera bereizgarria Irakaskuntzakoa izanik, erabilera onargarritzat jotzen dira titulartasun publikoaren azpian burutzen diren ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/FL.05) eta Ekipamendu Kolektiboarenak (E.00/FL.05) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Egungo kirol-pista eta lorategi-gunea (biak ere erabilera eta jabari publikokoak) Ekipamenduko Sistema Lokaltzat eta Egiturazko izaera duen Gune Libreen Sistema Lokaltzat hartzen dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area. (CS-2.a).

— Area honen ipar-ekialdean kokatuta dagoen lurzoruaren zati txiki bat urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

— Madril-Irun Trenbide-sareak eragindako zorrak. (CS-6.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. zk. I-3): «Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuko III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 21.600 m²)

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Docente (Sup. 2.921 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.185 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La parte del Area calificada como Sistema General de Equipamiento Docente, carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

En la parte del Area calificada como Sistema General, siendo el uso característico el Docente, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario (C.10/FL.05) y de Equipamiento Comunitario (E.00/FL.05) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La pista deportiva y la zona ajardinada existentes (ambas de uso y dominio público) quedan consideradas como Sistema Local de Equipamiento y Sistema Local de Espacios Libres de carácter estructural.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Una pequeña parte del suelo, situada al Noreste de este Area, queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Karabel Zubibidea (Erref. zk. IV-12): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen Ondasun Higiezina, IV. Motako babes-erregimenaz.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

Irakaskuntza Ekipamendurako partzela salbuespen bat da eta, arrazoi justifikaturik baldin badago, partzelaren eraikigarritasun fisiko hori handitzea baimendu ahal izango du Udalak, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eta edonola ere, dagozkion eraikuntza-baimenetatik ondorioztatzen dena izango da.

Ikastolaren partzela irakaskuntza-erabilerarako xedatu beharko da. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuta geratzen bada, horren zati bat edo osorik ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (titulartasun publikoan burututako ekipamenduak): Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

Ekipamendurako partzelaren lurzoru librea kirol gune, lorategi-gune eta aparkaleku-gune gisa erabili beharko da, eraikinetan egiten den erabilerari atxikia.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Egungo ekipamendu-eraikuntzak izan ditzakeen handitzeetan, Xehetasun Azterketa baten bitartez finkatuko dira lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, eta betiere, hauek errespetatu beharko ditu:

— Viaducto de Karabel (Ref. n.º IV-12): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

Es excepción la parcela de Equipamiento Docente que, de mediar razones justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela, en función del programa equipamental a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y en todo caso, el que se desprende de las respectivas licencias de edificación.

La parcela de la Ikastola deberá destinarse a uso docente. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

El suelo libre de la parcela de equipamiento se deberá usar como zona deportiva, ajardinada o de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolle en el edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes en las posibles ampliaciones de la edificación equipamental existente, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, que respetará:

* Partzela eraikiaren gehieneko okupazioa %50ekoa izango da.

* Sestra gaineko gehieneko profila BS + 2ES (10 m) izango da eta 1SS sestra azpian.

* Partzelaren mugetara 5 m-ko gutxieneko tarte bat utziko da eta 15 m-koa Florida kaleko ibilgailuen galtzadara.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

Udalaren edo ekipamenduaren kudeaketaz arduratzen den Erakundearen eginkizuna izango da irakaskuntza-ekipamendua kudeatzea, zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak bere kontura egokitu eta mantentzea, udal irizpideekin bat etorriz, eta halaber, barnealdeko gune librearen tratamendua egitea eta partzelaren itxitura eraikitzea (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa errespetatu beharko du horrek).

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Egungo ekipamendu-eraikina handitzeko eta ordezkatzeko lanak, baldin eta Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatua berriz aztertzea eskatzen badute, Xehetasun Azterketa bat aurrez onetsita arautuko dira, eta Xehetasun Azterketa horretan Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dira, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Trenbidearen eragin-eremuan (LPSak adierazitako trenbide-plataformaren kanpoko ertzetik 25 m-ko lur-zerrenda) kokatzen diren obra edo jarduketek, hain zuzen ere, aipatutako azpiegitura horren administratzailearen (ADIF) aldez aurreko baimena eduki beharko dute.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

* Una ocupación máxima de la parcela edificable del 50%.

* Un perfil máximo sobre rasante de PB+2PP (10 m) y de 1PS bajo rasante.

* Un retiro mínimo respecto de los límites de parcela de 5 m y de 15 m respecto de la calzada de rodadura de Florida Kalea.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá al Ayuntamiento, o a la Entidad a la que esté encomendada la gestión del equipamiento docente, adaptar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias).

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación equipamental existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las obras, o actuaciones que se emplacen en la zona de afección ferroviaria (faja de 25 m desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria señalada por el PTS) deberán contar con autorización previa del administrador de la citada infraestructura (ADIF).

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI) FL.06 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Florida kaleko 2tik 20ra bitarteko zk. finketako bizitegi-garapena sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 3.924 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak mantentzea, eraikuntza-ereduari eutsiz (mehelinen arteko familia askotako eraikinak, lorategia / baratzea atxikita duen partzelarekin), baita partzelen egungo banaketari ere, Hernaniko errebal zahar batek izan duen berezko hazkundearengatik sortua.

— Egungo eraikinaren irizpide tipologikoak kontuan izanik, hirigintza-parametroak finkatzea Florida kaleko 36 eta 14 zk. orubeetan kokatuta dauden eraikinen lerrokadurak, profilak eta eraikuntza-sakonerak arautzeari begira, 1994an onetsitako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean jasota dagoen moduan.

— Lurzoru libre pribatuaren erabilera, tratamendua eta aprobetxamendua kontrolatzea (partzelen itxiturak, txabolak, baratzeak eta abar).

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 3.199 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 725 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa lehendik dauden eraikinei eta udal eraikuntza-baimen berezietan finkatuta geratu direnei egokitzen zaiena da.

Salbuespen dira Florida kaleko 6 eta 14 zk. finkak, bere egungo eraikigarritasuna handitu ahal izango baitute eraikuntza-sakonera eta erlaitz-altuera bi finka mugakideenarekin berdinduz.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)FL.06

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial que corresponde con las fincas n.º 2 a 20 de la calle Florida. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 3.924 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal, manteniendo el tipo edificatorio (edificios plurifamiliares entre medianeras, con parcela de jardín/huerta ligada) y de la división parcelaria actual, que proviene de un crecimiento espontáneo, de un antiguo arrabal de Hernani.

— Establecimiento, atendiendo a las pautas tipológicas de la edificación existente, de los parámetros urbanísticos de cara a la regularización de alineaciones, perfiles y fondos edificatorios en los solares n.º 36 y 14 de Florida Kalea, ya contemplada en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994 y en la Revisión de las NNSS.

— Control del uso, tratamiento y aprovechamiento del suelo libre privado (cierres de parcela, chabolas, huertas, etc.).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 3.199 m²)

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 725 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Son excepción las fincas n.º 6 y 14 de la calle Florida, que podrán aumentar su edificabilidad actual mediante la igualación del fondo edificatorio y de su altura de cornisa con las dos fincas colindantes.

Aprobetxamendu hauetatik kanpo ez da onartuko eraikuntza osagarririk (txabolak, estalpeak eta abar) partzelen lurzoru libre pribatuaren gainean, beren aldeetako bakar batean ere itxirik ez dauden elementu apaingarriak salbuetsiz (pergolak eta abar).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/FL.06).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Area honen lurzoru osoa urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. zk. I-3): «Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuko III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Florida kaleko 6 eta 14 zk. partzelen antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan finkatuta geratu da, eta beraz, zuzenean gauzatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

Nolanahi ere, partzela horietarako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

Fuera de estos aprovechamientos, no se autorizan construcciones auxiliares (txabolas, cobertizos, etc.) sobre el suelo libre privado de las parcelas, a excepción de elementos ornamentales sin cerrar en ninguna de sus caras (pérgolas, etc.).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (C.10/FL.06).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Todo el suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada de las parcelas n.º 6 y 14 de la calle Florida, queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

Florida kaleko 6 eta 14 zk. partzelak salbuespen dira, eta horiei Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatua handitu egin delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

Salbuespen dira Florida kaleko 6 eta 14 zk. finkak, beren egungo eraikigarritasuna handitu ahal izango baitute eraikuntza-sakonera eta erlaitz-altuera horiei dagozkien bi finka mugakideenarekin berdinduz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudia izan ezik, behesolairu horietan etxebizitza-erabilerak bakarrik baimentzen direlako, edo, egoki izanez gero, baita ibilgailuen aparkaleku eta trastelekuena ere. Era berean, etxebizitza-erabilera baimentzen da estalkipeko solairuan, aipatutako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete behar izatearen kalterik gabe.

Florida Kaleko 6 eta 14 zk. partzeletan erabaki beharreko erabilera-antolamendu xehakatuak honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritakoa beteko du.

Jabetza pribatuko lurzoru librea lorategi edo baratze gisa erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Florida kaleko 6 eta 14 zk. partzeletan egiten diren jardunetek honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritako parametroak beteko dituzte eta, edonola ere:

* Beren eraikuntza-sakonera bi finka mugakideenarekin berdinduko dute (gutxi gorabehera 11 m).

* Sestra gaineko gehieneko profila BS + 2ES + EPS izango da, eta 1BS sestra azpian.

* Beren erlaitz-altuera ez da 9 m baino handiagoa izango.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepción las parcelas n.º 6 y 14 de la calle Florida, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

Son excepción las fincas n.º 6 y 14 de la calle Florida, que podrán aumentar su edificabilidad actual mediante la igualación del fondo edificatorio y de su altura de cornisa con las respectivas fincas colindantes.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de de vivienda, o en su caso, de aparcamiento de vehículos y trasteros. Así mismo, queda autorizado el uso de vivienda en el espacio bajo cubierta, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas por las citadas Normas Urbanísticas Generales.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las parcelas n.º 6 y 14 de la calle Florida atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

El suelo libre de propiedad privada deberá usarse como jardín, o huerta.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Las intervenciones sobre las parcelas n.º 6 y n.º 14 de la calle Florida se ajustarán a los parámetros establecidos por la Hija Gráfica adjunta, y en todo caso:

* Igualarán el fondo edificatorio con las dos fincas colindantes (aproximadamente de 11 m).

* Adoptarán un perfil edificatorio máximo sobre rasante de PB + 2PP + PBC y de 1PS, bajo rasante.

* No superarán una altura máxima de cornisa de 9 m.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan ondorengo bi Zuzkidura Jarduketak mugatu dira: FL.06.1 eta FL.06.2. Baldin eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioei begira, beharrezkoa bada, jarduketa hauen Birpartzelazio Proiektuak onetsiko dira, betiere Arau Berezi honek aurreikusitako eraikuntza-jarduketei dagozkien obra-baimenak eman aurretik.

Florida kaleko 6 eta 14 zk. Etxeak altxatzeko edo ordezkatzeko, beharrezkoa izango da horietatik bigarrenaren behesolairuan egun dagoen gorputz erantsia ezabatzea, baita Arau Berezi honek antolamendutik kanpo adierazitako eraikinak ere, dagozkien partzeletan kokatuko baitira.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Aurreikusitako jarduketei (Zuzkidura Jarduketak) egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas dos Actuaciones de Dotación: FL.06.1 y FL.06.2. Si a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, resultara necesario, se aprobarán, los correspondientes Proyectos de Reparcelación de estas actuaciones, de forma previa a la concesión de las licencias de obras relativas a las acciones edificatorias previstas por esta norma Particular.

El levante o sustitución de las Casas n.º 6 y 14 la calle de la Florida, conllevarán obligatoriamente la supresión del cuerpo añadido existente en planta baja de la segunda de ellas y de las construcciones declaradas como fuera de ordenación por esta Norma Particular, y que quedan emplazadas en sus correspondientes parcelas.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

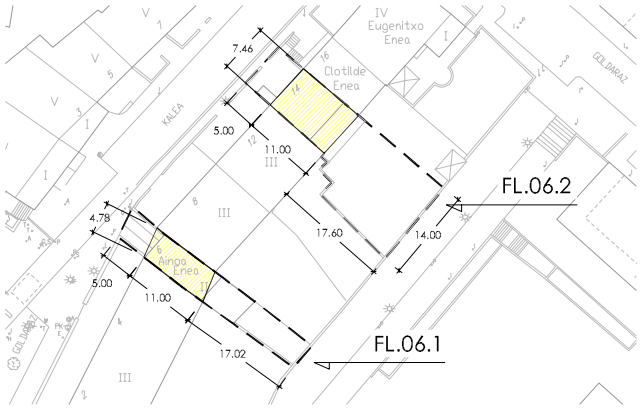
4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

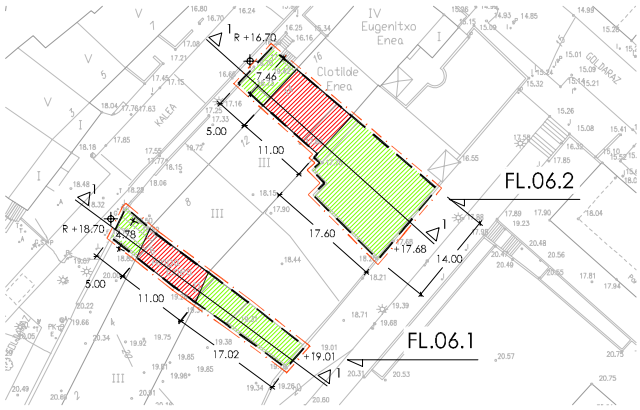
5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

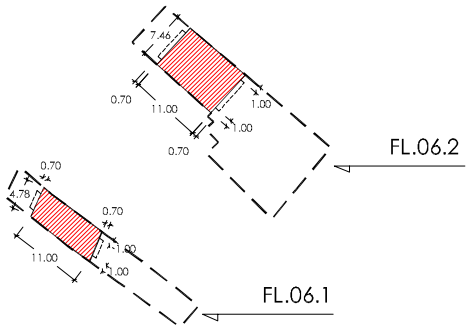
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a las actuaciones previstas (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de las mismas. Los propietarios de la citadas actuaciones quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



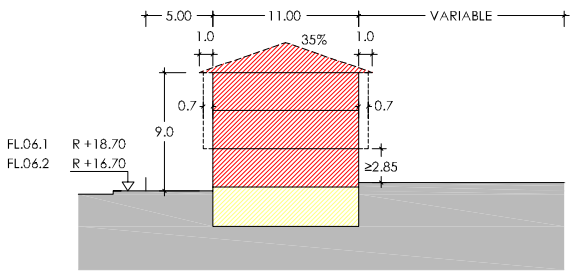
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2. OINAK
PLANTAS 1, 2



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA,
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO,
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
FLORIDA

FL.06.1
FL.06.2

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HI) FL.07 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area honen mugak dira, mendebaldean, Montebideo kalea, ekialdean, Florida kalea, iparraldean, FL.03 area eta hegoaldean, Florida eta Montebideo kaleen arteko loturako zeharbidea. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail hauek, eta industria eta merkataritzako instalazioak daude bertan.

— Gutxi gorabeherako azalera: 7.738 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gaur egun dagoen hirugarren sektoreko erabilera (merkataritzakoa - Lidl) mantentzea eta gaur egun dauden eraikinak finkatzea, eraikuntza- eta jarduera-lizentzietan ezarritako baldintzak betez.

— Area honetako zerbitzuko bide-sarea zehaztea, Hernaniko Hiriguneko antolamendu orokorreko aurreikuspenak eta Florida, Antziola, Sagastialde eta Etxeberri-La Cumbre lurralde-eremuetakoak kontuan izanik, espazialki eta funtzionalki Florida eta Sagastialde kaleen topagunean egituratuta geldituko baitira, hots, (HI) FL.08 Arean. Irizpide horretatik abiatuta, eta Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren irizpideei jarraiki, area honetarako proposamen hauek egiten dira:

* Montebideo eta Florida kaleak zeharka lotuko dituen kale berri bat zabaltzea.

* Florida kalea inguruko hiri-ardatz nagusi bilakatuko duen bide-diseinu eta paisaiaren tratamendu bat erabakitzea.

* Montebideo kalearen bide-diseinua berregokitzea.

— Gaur egun itxita dagoen Tudor/Prodesa enpresaren hirigintzako berrantolamendua eta birmoldaketa; izan ere, orain dagoen eraikina eraitsi behar da kale berria zabaltzeko.

— Berrantolatutako partzelari bizitegi-erabilera esleitzea, etorkizunean area osoa birmoldatzeko, kontuan izanik erabilera hori bideragarria dela partzela mugakidean dagoen merkataritza-jarduerarekin.

— Areako antolamendu xehakatuak:

* Area honi izendatutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoak diren eraikuntza-tipologiak erabiliko ditu. Eraikinen osaera bolumetrikoan, ingurunean dauden eraikinen ezaugarriez gain (altuera eta profila), Florida kalearen ardatzari eman nahi zaion hiri-izaerarekin bat datozen paisaia-osaerako beste irizpide batzuk hartuko dira kontuan. Alde horretatik, eraikin berriaren behe-solairuan oinezkoentzako ataripe bat antolatuko da, Florida kalearekin lerrokatuta dagoen fatxadaren luzera guztian barrena.

* Florida kaleari 25 m-ko gutxieneko sekzioa eskainiko dio eraikinen artean. Sekzio horretan norabide bakarreko ibilgailu-galtzada bat aurreikusiko da, 5 m-ko sekzioa izango duena, eta horren ertzetan espaloi bat ezarriko da (lorategiz eta zuhaitzez hornitutako parterre, pasealeku eta bidegorriekin, hala dagokionean), 8 m-ko gutxieneko sekzio batez, eta lerroko aparkaleku-zerrenda batez (2 m-koa gutxienez).

* Montebideo eta Florida kaleen arteko loturako zeharkaleak norabide bakarreko ibilgailu-galtzada izango du (5 m-ko gutxieneko sekzioa), espaloiak bi alboetan (3 m-ko gutxieneko zabalera) eta ilarako aparkaleku-zerrendak (gutxienez 2 m-koak) gutxienez aipatutako galtzada horren alde batean.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)FL.07

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza delimitada por el Oeste por Montevideo kalea, por el Este con Florida kalea, por el Norte con el Area FL.03 y por el Sur con el vial de unión transversal entre las calles Florida y Montevideo. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados, y ocupados por instalaciones industriales y comerciales.

— Superficie aproximada: 7.738 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Mantenimiento de la parcela de uso terciario (comercial - Lidl) existente, así como consolidación de la edificación actual, sujetándose a los condicionados de las respectivas licencias de construcción y actividad.

— Definición de la red viaria de servicio de este Area, atendiendo a las previsiones de ordenación general del Casco de Hernani y del conjunto de los ámbitos territoriales de La Florida, Antziola, Sagastiya y Etxeberri-La Cumbre que espacial y funcionalmente quedan articulados en la confluencia de las Calles Florida y Sagastialde (Area (HI)FL.08). A partir de este criterio, y siguiendo las directrices del Plan de Movilidad Sostenible, se propone para la presente Area:

* Abrir una nueva calle de unión transversal entre Montevideo y Florida kalea.

* Adoptar un diseño viario y un tratamiento paisajístico que convierta Florida Kalea en el eje urbano principal de la zona.

* Reajustar el diseño viario de la calle Montebideo.

— Reordenación y reconversión urbanística de la parcela de la antigua empresa Tudor/Prodesa (actualmente sin uso), como consecuencia de la necesidad de derribo de la edificación actualmente existente, derivada de la apertura de la nueva calle.

— Atribución a la parcela reordenada de un uso residencial, con vistas a un objetivo futuro de reconversión completa de ésta Area, y dada su compatibilidad de uso con la actividad comercial existente en la parcela colindante.

— La ordenación pormenorizada adoptada para el Area:

* Utilizará las tipologías edificatorias precisas para materializar la edificabilidad adjudicada a la nueva parcela residencial. En la conformación volumétrica del edificio se tendrán en cuenta además de las características de las construcciones existentes en el entorno (altura y perfil), otros criterios de composición paisajística acordes con el carácter urbano que se pretende dar al eje de Florida Kalea. En este orden de cosas, en la planta baja de la nueva edificación se dispondrá de un porche peatonal, al menos en toda la longitud de la fachada alineada con Florida kalea.

* Dotará a la Calle de la Florida de sección mínima entre edificaciones de 25 m. En esta sección se preverá una calzada rodada unidireccional de 5 m de sección de rodadura, en cuyas márgenes se dispondrá una acera (con parterres ajardinados y arbolado, paseos, carril bici, en su caso) con una sección mínima de 8 m y una banda de aparcamiento en línea (2 m mínimo).

* La nueva calle transversal de unión entre Montebideo y Florida Kalea dispondrá de calzada de rodadura unidireccional (5 m de sección mínima), aceras a ambos lados (3 m de anchura mínima) y banda de aparcamiento en línea (2 m mínimo), al menos en uno de los lados de la citada calzada.

* Bizitegi-eraikin berria jasotzean geratu den gune librea (patioa) erabilera publikoko plaza izango da.

* Bizitegi-eraikin berriko behe-solairuan, lokal bat erabiliko da ekipamendu publikoa jartzeko, gutxienez 100 m² izango dituena.

* Arearen inguruko bide publikoetatik eraikinetara doazen ibilgailu-bideen sistema antolatuko da, Florida kalekoak izan ezik.

— Area hau garatzeak, legez aplikagarri zaizkion beste obligazio batzuen artean, bere proportzioan lagundu egingo du Bide Sistema Orokor berriaren exekuzioa finantzatzen: (HI) FL-Florida eta (UB) LZ-Landare/Zubiondo azpi-eremuen arteko lotura-bidea, trenbidearen azpian igarobide bat irekitzea ekarriko duena.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezkoa izanez gero, xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, jabetzearen egiturak eta erreferentzia gisa hartzen diren bide-adarrek duten errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, planeamendu orokor honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 2.132 m²).

«B.20 Gunea. Hirugarren sektoreko erabilera» (Azal. 3.921 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.685 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Lidl supermerkatuko partzelan dagoen hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da, emandako eraikuntzako udal-lizentzien berariazko baldintzen arabera.

Garai bateko Tudor/Prodesa enpresaren partzelari gehieneko hirigintza-eraikigarritasun hau esleitu zaio:

* Sestra gainean: Irabazi-asmoa duten erabilerak: 3.800 m² (t).

Irabazi-asmorik ez duten erabilerak: 100 m² (t).

* Sestra azpian: 2.000 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* El espacio libre (patio) resultante de la construcción del nuevo edificio residencial quedará habilitado como plaza de uso público.

* En la planta bajo de la nueva edificación residencial, se destinará a uso equipamental público un local, con una superficie construida no menor de 100 m².

* Se ordenará el sistema de acceso rodado a la edificación desde los viales públicos perimetrales del Area, a excepción de Florida Kalea.

— El desarrollo de este Area, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo Sistema General Viario: Vial de unión entre los Subámbitos (HI)FL-La Florida y (UB)LZ-Landare/Zubiondo, y que conllevará la apertura de un paso bajo el ferrocarril.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y de los ejes viarios tomados como referencia, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 2.132 m²).

Zona «B.20. Uso Terciario» (Sup. 3.921 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.685 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística existente en la parcela de Lidl, derivada de las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción otorgadas.

A la parcela de la antigua empresa Tudor/Prodesa se le atribuye la siguiente edificabilidad urbanística máxima:

* Sobre rasante: Usos lucrativos: 3.800 m² (t).

Usos no lucrativos: 100 m² (t).

* Bajo rasante: 2.000 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sestra gainean:

Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 3.450 m² (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 90 m² (t)-ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 690 m² (t).

— Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 690 m² (t).

— Etxebizitza Librerako xedatua: 2.070 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 690 m² (t) horiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako xedatuta geratuko dira.

Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikigarritasuna guztira (bebarruak eta etxebizitzen lokal osagarriak barne): 450 m² (t). Azalera horretatik, gutxienez 100 m² ekipamendu komunitario publikorako izango da.

* Sestra azpian:

2.000 m² (t), bizitegi-eraikinen zerbitzuko aparkalekuetarako xedatuak. Partzialki etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak eta abar) xedatu ahal izango dira, baldin eta hirigintza-legeria aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura-estandarra betetzen dela justifikatuta geratzen bada.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HI)FL-Florida Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek aurreikusitako C.10//FL.07 Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea), baita Area honen mugapenean sartu ez diren elementuetan ere, Area honetako planeamendu xehakatuaren eta exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ibilgailuentzako irispide, bide-sare eta ekipamendu publikoko sistema lokalekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu dira ondorengo kokaguneak (CS-2.d):

— «Productos Electrotécnicos - PRODESA» (Erref. 93) «Industria ez-aktibo» kontzeptupean (90eko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa).

— Area honen lurzoru osoa urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

— Merkataritza-erabilera arautzea, «Jarduketa ekonomiko-etarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako lurzoru publikoa Sortzeko Sektoreko Lurralde Planaren» 13. eta 14. artikuluetan aurreikusitakoaren arabera.

— Bizitegi Erabilerari dagokion Area Akustikoa (CS-7.a).

* Sobre rasante:

Nueva edificabilidad residencial total: 3.450 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 690 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 690 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 2.070 m² (t).

Nota: Los 690 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

Edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 450 m² (t). De esta superficie al menos 100 m² quedarán destinados a equipamiento comunitario público.

* Bajo rasante:

2.000 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio del edificio residencial. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) C.10//FL.07, previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HI)FL-La Florida, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (CS-2.d):

— «Productos Electrotécnicos - PRODESA» (Ref. 93) en concepto de «Industria inactiva» (cese de actividad industrial a mediados de los 90).

— Todo el suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

— Regulación del uso comercial, según lo previsto en los artículos 13 y 14 del «Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de Equipamientos Comerciales».

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. I-3 zk.): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25ko 14/2000 Dekretuaren III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Lurzorua.

Eremu honetarako proposatutako erabilera birmoldatzeari ekin aurretik, potentzialki kutsatuta dauden lurzoruen ikerketa, kontrol eta tratamenduari ekin beharko zaio, egun Area honetan kokatuta geratu den industria-jarduketa inbentariatuarekin loturik, alor honetan indarrean dagoen legeriak xedatzen duenari jarraiki.

2. Biztanleria.

Area honetarako proposatutako antolamenduari buruzko plan eta proiektuak idatzi eta gauzatzean, trenbide-sare mugakideak eragindako soinu-eragina ezabatzeko edo gutxitzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira.

3. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez da behar. Area honen antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan ezarrita dago (ikus Arau Berezi honi atxikitako 3. eta 4. planoak eta orri grafikoa), eta zuzeneko exekuzioeremutzat jotzen da.

Edonola ere, partzela eraikigarri bakoitzerako xedatutako antolamendu xehakatua birdoitu edo berraztertu ahal izango da, Xehetasun Azterketa batez bidez, baina beti ere bete egin beharko dira Arau Berezi honek eraikinen formari dagokionez ezarritako parametro mugatzaileak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar).

11. Programazioa.

Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onesteko epeak, baita Area honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian finkatutakoak izango dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua, AI-FL.07.1 Jarduketa Integratuko eremuan izan ezik; azken hori Hiri Lurzoru Ez Finkatua da, urbanizaziorik ez duelako.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Suelo.

Con anterioridad a la ejecución de la reconversión de uso propuesta para esta zona, debe procederse a la investigación, al control y al tratamiento de los suelos potencialmente contaminados, relacionados con la actividad industrial inventariada que actualmente queda emplazada en este Area, siguiendo lo que al efecto dispone la legislación vigente en la materia.

2. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a la ordenación propuesta para este Area se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado de la red ferroviaria colindante.

3. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area queda establecida en esta Norma Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4 y Hoja Gráfica adjunta), por lo que se considera de ejecución directa.

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para la nueva parcela edificable, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado, a excepción del ámbito de la Actuación Integrada AI-FL.07.1, al que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por falta de urbanización.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau partikular honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Gaur egungo garapena:

Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udallizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Lidl supermerkatuko partzelan eraikitzeko ahalmena agortutzat jo da. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren mailako aprobetxamenduak ezartzea, baina Arau Berezi honetan C.4 atalean jasotakoari jarraituko zaio.

Garapen berriak:

«a.10 / FL.07.1» partzela:

* Bizitegi-erabilera: 3.450 m² (t), 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak barne.

* Hirugarren sektoreko erabilerak (ezkaratzak eta instalazio eta zerbitzuen lokalak): 350 m² (t).

* Ekipamendu komunitario publikoko erabilerak: 100 m² (t).

* Erabilera osagarria (aparkalekua, trastelekua eta abar): 2.000 m² (t); horietatik gutxienez 350 m²(t) babes ofizialeko erregimenerako izango dira, eta 350 m² (t) salneurri tasatuko erregimenerako.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikatu beharreko erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Arau Berezi honek proposatutako eraikin berrian ezarri beharreko erabileren antolamendu xehakatuak Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoan xedatutakoa beteko du.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Lidl supermerkatuko partzelan dagoen eraikin finkatuarenak dira, emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Eraikuntza berriei dagokienez, Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoan jasotakoak dira. Edonola ere, gutxieneko baldintza hauek beteko dira:

* «a.10 / FL.07.1» partzela:

* Sestra azpian, gehieneko okupazioa 1.000 m² izango da, eta sestra gainean 630 m².

* Eraikinek ez dute BS+ 5 ES gehieneko profila gaindituko sestra gainean (gehieneko erlaitz-altuera 20 m) eta 2 SS sestra azpian.

* Estalkipeko solairu bat edo eraikinaren fatxada guztietako fatxada-lerro finetik gutxienez 3 m atzera emandako solairu bat egon liteke.

* Eraikinaren behe-solairuan, oinezkoentzako ataripe bat, erabilera publikokoa, egon beharko du; haren sakonera ez da 3 m baino txikiagoa izango, eta azalera osoa, berriz, ez 300 m² baino txikiagoa.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de la parcela de Lidl. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada, sin perjuicio de lo previsto por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

Nuevos desarrollos:

Parcela «a.10 / FL.07.1»:

* Uso Residencial: 3.450 m² (t). Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos terciarios (portales y locales de instalaciones y servicios): 350 m² (t).

* Uso de equipamiento comunitario público: 100 m² (t).

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, etc.): 2.000 m² (t), de los que al menos 350 m²(t) estarán destinados al régimen de protección oficial y 350 m² (t) a régimen de precio tasado.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en la nueva edificación propuesta por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en la parcela de Lidl, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

En lo que corresponde a la nueva edificación, son los que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular. En todo caso, se dará cumplimiento a las condiciones mínimas siguientes:

* Parcela «a.10 / FL.07.1».

* La ocupación máxima bajo rasante será de 1.000 m²y sobre rasante de 630 m².

* Los edificios no superarán un perfil máximo de PB + 5PP sobre rasante (altura de cornisa máxima de 20 m) y de 2PS, bajo rasante.

* Se podrá disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 2 m de la línea fina de todas las fachadas del edificio.

* En planta baja de la edificación, al menos se dispondrá de un porche peatonal de uso público (fondo no menor de 3 m), con una superficie total no inferior a 300 m².

* Eraikinek 25 m baino txikiagoa ez den tarte bat errespetatuko dute (fatxadako lerro fina) Florida eta Montebideoko kaleetan eta 20 m-koa gainerako kaleetan, area mugakideetan kokatutako eraikinetatik.

* Hegalkinak.

Hegalkinak baimenduko dira soilik Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoetan ezarritako solairuetan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek araututakoaren arabera; edonola ere, partzela bakoitzari ezarritako gehieneko eraikigarritasun fisikoa errespetatu beharko da.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelazioa banaezina da.

Ez dago baimendua finkatutako eraikinak horizontalki banatzea, horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko. Dauden eraikinak finkatzen dira, dagokion udal-lizentzia badute.

Antolatutako partzela eraikigarri berria hau da:

* «a.10 / FL.07.1» partzela, bizitegi-erabilerakoa; gutxi gorabehera 1.118 m²-ko azalera du, banaezina.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan eta atxikitako orri grafikoetan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduak partzela eraikigarrietarako emandakoa izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

«a.10 / FL.07.1» partzelan, behe-solairuko ataripeek eta sestra gainean eraikita ez dagoen azalerak erabilera publikoko zortasuna izango dute.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Kontuan izanik lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten Kokagune gisa inbentarioan sartutako lurzoruak daudela Area honetan (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Eusko Legebiltzarraren Legeak aurreikusitako Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena lortzea ezinbesteko baldintza izango da Area hau garatzeko eta burutzeko.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

(HI) FL - Florida Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako aurreikusitako Bide Sistema Orokorra aztertuko duen Hirigintza Obra Publikoaren Proiektua idaztea sustatuko du Udalak.

«FL.07.1» Jarduketa Integratuko eremuaren hirigintzalanak dagokion Hirigintza Obren Proiektuari jarraiki gauzatuko dira.

* Las edificaciones respetarán una distancia no menor de 25 m (línea fina de fachada) en las Calles Florida y Montebideo y de 20 m, en el resto de las calles, respecto de las edificaciones emplazadas en las Areas colindantes.

* Vuelos.

Solo se autorizan los vuelos, en plantas de piso previstos en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Modificación de Normas Subsidiarias, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a cada parcela.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente, quedando consolidada la existente, en los casos en que esté amparada por la correspondiente licencia municipal.

Las nueva parcela edificable ordenada es:

* Parcela «a.10 / FL.07.1», de uso residencial con 1.118 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» y Hojas Gráficas adjuntas de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables corresponde al suelo de uso y dominio público.

En la Parcela «a.10 / FL.07.1», los porches previstos en planta baja y la superficie no edificada sobre rasante quedarán sometidas a servidumbre de uso público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

Dado que en este Area se localizan suelos inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

El Ayuntamiento promoverá la redacción del Proyecto de Obra Pública de Urbanización que estudie el Sistema General Viario previsto para la ordenación global del Subámbito (HI)FL - La Florida.

La urbanización del ámbito de actuación Integrada» FL.07.1» deberá ser llevada a cabo por medio del correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko, Arau Berezi honek ezarritako antolamendu egiturazkoa eta xehakatua beteko da, bai eta, osagarri moduan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

Arau Berezi honetako «5-Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» Planoan Jarduketa Integratu bat mugatu da: FL.07.1.

FL.07.1 Jarduketa Integratuari dagokionez, jarduera-baldintzak hura garatu eta exekutatzeko egin behar diren hirigintza-proiektuek ezarriko dituzte. Edonola ere, honakoa xedatu da:

* Area hau Exekuzio Pribatuko Erregimenaren pean geratzen da.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa izango da, aipatutako proiektuetan horri begira erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

* Jarduketa Integratuko eremu hau Exekuzio Unitate bakar moduan eratu eta mugatuko da Hirigintza Jarduketarako Programan.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

FL.07.1 Jarduketa Integratuari dagokionez, hirigintza-legeria aplikagarriak ezartzen duena bete beharko da.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eraikuntzako udal-lizentziaren babesik ez duten eta antolamendu xehakatuan (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa) jasota ez dauden guztiak.

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

AI - FL.07.1 Jarduketa Integratuko eremuari dagokionez:

— Jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

— Area honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta arearen antolamendu xehakatua exekutatzeko beharrezkoak direnak, horren mugen barruan egon nahiz mugetatik kanpo egon, baita beste batzuk ere, baldin eta, Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera, Jarduketa Integratu honi atxikita geratu badira. Horien artean, ondorengo hauek:

* Bide Sistema Orokor berriko obren zati proportzionala finantzatzea (Florida-Ibaiondo loturako bidea), Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honek (HI) FL - Florida Azpi-eremua osoki antolatzeko proposatua. Partaidetza hori aipatutako obren exekuzioaren kostu guztiaren % 5 izango dela finkatzen da.

* Tratamendurako eta kutsadura ezabatzeko eragiketak, Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpenak horri dagokionez xedatzen duenarekin bat etorriz.

* Egun dauden eraikinak eta instalazioak eraisteak dituen kostuak: Ezabatu beharrekoak diren ondasun eta eskubide guztiengatik kalte-ordainak ematea; kokapen edo bizileku berria emateak edo jarduketak eta etxebizitzak ezabatzeak berekin dituen gastuak eta abar.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación Integrada: FL.07.1.

En lo que respecta a la Actuación Integrada FL.07.1, las condiciones de actuación serán las que se establezcan en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El Area queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* Este ámbito de Actuación Integrada quedará constituido y delimitado como una única Unidad de Ejecución por el Programa de Actuación Urbanizadora.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

En lo que respecta a la Actuación Integrada FL.07.1, se estará a lo que al respecto establezca la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación pormenorizada adoptada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

En lo que se refiere al del ámbito de Actuación Integrada AI - FL.07.1:

— Los propietarios cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

— Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este ámbito, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del mismo, estén ubicadas dentro, o fuera de sus límites, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas a esta Actuación Integrada. Entre ellas las siguientes:

* La financiación de la parte proporcional de las obras del nuevo Sistema General Viario (vial de unión La Florida-Ibaiondo) propuesto por este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación global del Subámbito (HI)FL - La Florida. Tal participación se establece en el 5 % del costo total de la ejecución de las citadas obras.

* Las operaciones de tratamiento y descontaminación, según lo que al respecto determine la Declaración de Calidad de Suelo.

* Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes: La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos; los gastos de reposición, o realojo, o extinción de actividades, etc.

* Area honetan sartuta dauden Bide Sistema Orokorreko elementuak berriro hiritartzeko obren exekuzioak dituen kostuak (Florida eta Montebideo kaleetako tarteak).

* Florida eta Montebideo kaleak lotzeko zeharkale berria eraikitzeko obren exekuzioak dituen kostuak.

* Ekipamendu komunitarioko erabilera izango duen 100 m^2(t)-ko behe-solairuko lokalaren exekuzioak dituen kostuak; lokal hori doan eta kargarik gabe laga beharko zaio Udalari.

* Aplikagarri den sektore-araudian, planeamendu orokor honetako zehaztapenetan edo udal-ordenantzetan xedatutakoaren arabera beharrezko izan daitezkeen zarataren aurkako neurriak hartzeak berekin dituen kostuak.

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Area honi legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hiri Antolamendurako Plan Berezian, Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.

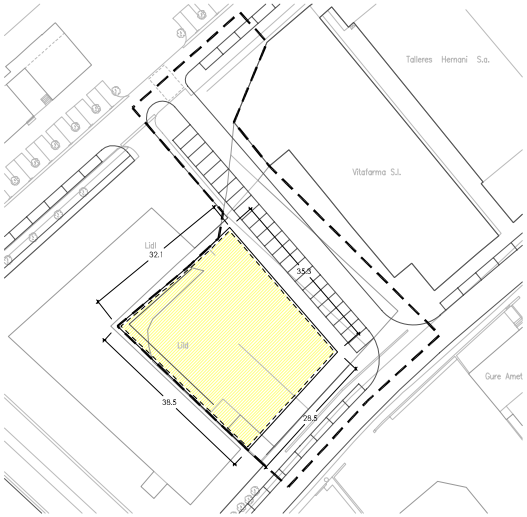
* El coste de la ejecución de las obras correspondientes a la reurbanización de los elementos del Sistema General Viario incluidos en el Area (tramos de las calles Florida y Montebideo).

* El coste de la ejecución de las obras correspondientes a la construcción de la nueva calle transversal de unión de las calles Florida y Montebideo.

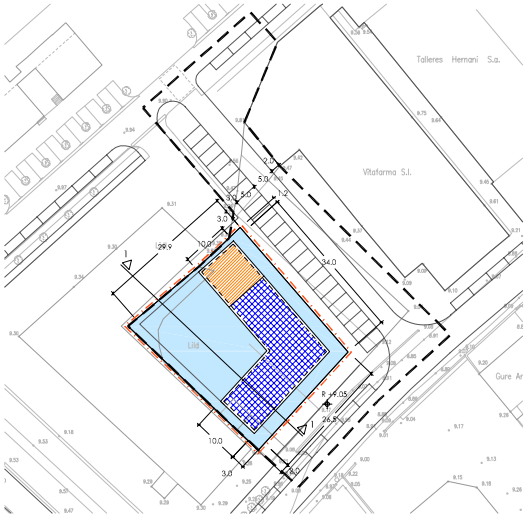
* El coste de la ejecución del local de planta baja 100 m^2(t), destinado a uso de equipamiento comunitario, que deber ser cedido gratuitamente, y libre de cargas, al Ayuntamiento.

* Los costes derivados de la adopción de las medidas de protección contra el ruido, que resulten necesarias, a tenor de lo estipulado por la normativa sectorial aplicable, por las determinaciones del presente planeamiento general, o por las ordenanzas municipales.

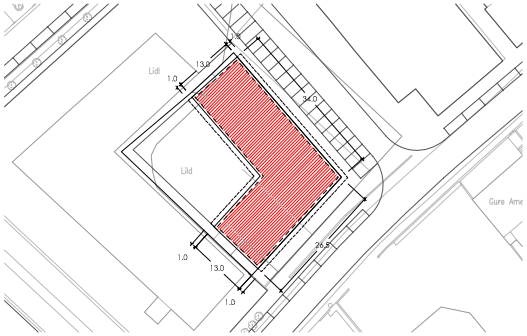
Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a este ámbito de Actuación Integrada, quedarán recogidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana, por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.



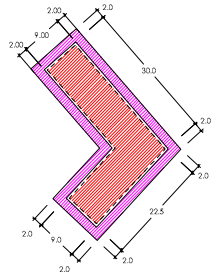
1, 2. SOTO OINAK
PLANTAS SOTANO 1, 2



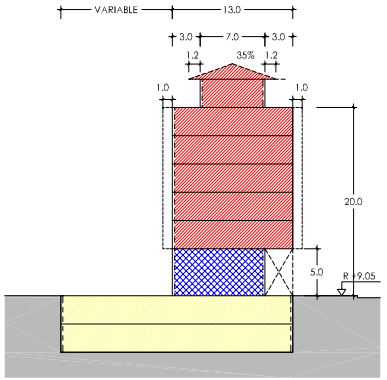
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2, 3, 4, 5. OINAK
PLANTAS 1, 2, 3, 4, 5



ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAMIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
FLORIDA

FL.07.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HI) FL.08 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Iparraldean Donostia-Hernani garai bateko Tranbiaren trazaketarekin eta Florida kalearekin, hegoaldean Madril-Irun Trenbidearekin, ekialdean (HI)FL.09 Arearekin (Florida kaleko 82 eta 92 zk. arteko etxeen atzealdeko lerrokadurak) eta mendebaldean Papelera del Norte garai bateko paper-fabrikaren eraikinaren partzelarekin muga egiten duen lurraldea sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek, gehienak AMr Refractarios S.A. enpresaren industria-instalazioek okupatuak, eta Florida kaletik dute zerbitzua.

— Gutxi gorabeherako azalera: 24.782 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Hernaniko Udalaren eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren «Etorlur Gipuzkoako Lurra S.A.U» sozietatearen artean izenpetu beharreko (egun izapidetzen ari da) Hirigintza Hitzarmeneko baldintzak betetzea, Udala, «Etorlur» eta AMR Refractarios S.A. enpresaren artean 2006ko apirilaren 12an gauzatutakoa ordezkatuko duela, enpresa horrek Ibaiondo Arean dituen industria-instalazioak tokiz alda daitezela sustatzeko eta aipatutako instalazio horiek egun okupatzen duten partzela bizitegi-erabilerarekin birkalifikatzeko helburuarekin.

— Birkalifikazio-eragiketa hau Florida auzoaren berrantolamendu integralerako funtsezko jarduketatzat hartzea. Berrantolamendu hori, hain zuzen ere, Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak erabakitako hirigintza-helburu nagusietako bat da, eta egungo industria-erabilerak zentzuz banatzeko eta arazteko erabili nahi diren iraunkortasun-irizpideetan oinarritua dago, lur horiek bizitegi-erabilerarekin birmoldatu daitezela ahalbidetuz erdialdean kokatuta dagoen eta harrera-gaitasun handia duen hiri-eremu batean. Horrez gain, egungo ekonomia-jarduketen parte garrantzitsu bat jada industriarako kalifikatuta dauden udalerriko beste inguru batzuetan birkokatu ahal izatea lortu nahi da.

— Area honetako zerbitzuko bide-sarea definitzea, Hernaniko Hiriguneko antolamendu orokorreko aurreikuspenak eta Florida, Antziola, Sagastialde eta Etxeberri-La Cumbre lurralde-eremuetakoak kontuan izanik, espazialki eta funtzionalki (HI)FL.08 Area honen barruan egituratuta geratzen baitira:

* Biribilgune bat sortzea, Florida kalearen eta Sagastialde kalearen arteko elkargunearen irtenbide bateratu eta koordinatu gisa, eta (HI)SG-Sagastialde Azpi-eremuan aurreikusitako bizitegi-garapen berrietarako irispide gisa, era horretan eragotzi egingo baita beste multzo finkatu batzuei (Etxeberri eta Sagastialde Multzoei) eragitea.

* Biribilgune horretatik abiatuta, (HI)SG-Sagastialde Azpi-eremuan aurreikusitako bizitegi-sektore berrietako trazaketa eta irispide-sistema berriro aztertu dadila ahalbidetzea.

* Biribilgune horretatik abiatuta, etorkizunean, beheko igarobide batetik barrena, trenbideak gurutzatuko dituen, zubi berri baten bitartez Urumea ibaia zeharkatuko duen eta lehen mailako banaketako bide-sarearekin (Orbegozo-Akerregi biribilguneak) Ibaiondoko industrialdetik barrena konektatuta geldituko den bide bat eraiki ahal izan dadila aurreikustea. Era horretan, Hernaniri zerbitzu egiten dion erdialdeko ingurabidea kanpoko bide-sarearekin lotu ahal izango da beste puntu batean, Zinkoeneako trafikoa arintze aldera, eta gainera, Benta Berrin dagoen trenbide azpiko igarobidearen irtenbide alternatiboa eta zentzuzkoa bilakatzen da.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)FL.08

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Área corresponde al territorio delimitado por el Norte por el trazado del antiguo Tranvía Donostia-Hernani y por la Calle Florida, por el Sur con las vías del Ferrocarril Madrid-Irun, por el Este con el Área (HI)FL.09 (alineación trasera de las casas n.º 82 a 92 de la Calle Florida) y por el Oeste con la parcela del edificio de la antigua Papelera del Norte. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados, ocupados en su mayor parte por las instalaciones industriales de la empresa AMR Refractarios S.A. y servidos por la Calle Florida.

— Superficie aproximada: 24.782 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Cumplimentar las estipulaciones del Convenio Urbanístico a suscribir (actualmente en tramitación) entre el Ayuntamiento de Hernani y la sociedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa «Etorlur Gipuzkoako Lurra S.A.U», que sustituirá al formalizado el 12 de abril de 2006 por el Ayuntamiento, «Etorlur» y por la empresa AMR Refractarios S.A., dirigidas a promover el traslado de las instalaciones industriales de dicha empresa al Área de Ibaiondo, y a la recalificación residencial de la parcela actualmente ocupada por las citadas instalaciones.

— Encuadrar esta operación de recalificación como una de las piezas fundamentales de la reordenación integral del Barrio de la Florida. Reordenación que es uno de los objetivos urbanísticos principales adoptados por el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Hernani y que está basado en criterios de sostenibilidad, por los que se pretende racionalizar y depurar los usos industriales existentes, favoreciendo su reconversión básicamente residencial en un ámbito urbano con emplazamiento central y con una gran capacidad de acogida. Se pretende además que una parte significativa de las actividades económicas actuales se pueda reubicar en otras zonas del municipio ya calificadas como industriales.

— Definición de la red viaria de servicio de este Área, atendiendo a las previsiones de ordenación general del Casco de Hernani y del conjunto de los ámbitos territoriales de La Florida, Antziola, Sagastiya y Etxeberri-La Cumbre que espacial y funcionalmente quedan articulados en este Área (HI)FL.08:

* Creación de una rotonda, como solución unificada y coordinada de encuentro de la Calle Florida con Sagastialde Kalea y de acceso a los nuevos desarrollos residenciales previstos en el Subámbito (HI)SG-Sagastialde, evitando así afecciones a otros paquetes consolidados (Etxeberri y Grupo Sagastialde).

* Posibilitar, a partir de dicha rotonda, el replanteamiento del trazado y del sistema de acceso a los nuevos sectores residenciales previstos en el Subámbito (HI)SG-Sagastialde.

* Prever, a partir de dicha rotonda, la posibilidad de construir en el futuro un vial que salve, mediante un paso inferior, las vías del ferrocarril, cruce mediante un nuevo puente el río Urumea y quede conectado con la red viaria de distribución primaria (rotondas de Orbegozo-Akerregi) a través del Área Industrial de Ibaiondo. De esta forma se consigue conectar con la red exterior, en un punto más, el anillo viario intermedio que sirve al Casco de Hernani, para descargar el tráfico de Zinkoenea y que constituye además una solución alternativa y racional al paso bajo las vías existente en Benta Berri.

* Florida kalea inguruko hiri-ardatz nagusi bihurtuko duen bide-diseinu eta paisaiaren tratamendu bat erabakitzea.

— Area honetako antolamendu xehakatuak:

* Area honi izendatutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoak diren eraikuntza-tipologiak erabiliko ditu. Eraikinen osaera bolumetrikoan, eguzkimenduarekin, ikuspegi-independentziarekin eta abarrekin loturiko irizpideez gain, Florida Kalearen ardatzari eman nahi zaion hiri-izaerarekin bat datozen paisaia-osaerako beste irizpide batzuk hartuko dira kontuan. Alde horretatik, eraikinen behe-solairuan, ahal dela, oinezkoentzako ataripe bat antolatuko da, Florida kalearekin lerrokatuta dauden fatxadetan.

* Florida kaleari 26 m-ko gutxieneko sekzioa eskainiko dio eraikinen artean. Sekzio horretan bi norabideko ibilgailu-galtzada bat aurreikusiko da, 6 m-ko sekzioa izango duena, eta horren ertzetan espaloi bat ezarriko da (lorategiz eta zuhaitzez hornitutako parterre, pasealeku eta bidegorriekin, hala dagokionean), 8 m-ko gutxieneko sekzioa duela, eta, halaber, lerroko aparkaleku-zerrenda bat (2 m gutxienez).

* Bide Sistema Lokal bat ezarriko du, batez ere bi kalek osatua, bat trenbidearen trazaketaren ertzarekiko paralelo joango dena, norabide bakarreko ibilgailu-galtzada batekin (5,5 m-ko sekzioa), bateriako aparkaleku-zerrenda batekin (5 m) eta gutxienez 3 m-ko zabalera izango duen espaloi zuhaiztun batekin. Zerbitzuko kale hau Florida kalearekin komunikatuta geratuko da funtzionaltasun egokia izateko beharrezkoak diren zeharbideen bitartez. Eta halaber, aurreikusitako biribilgune berritik abiatuta, iparraldeko mugaren ondotik joango den eta (HI)SG.06 Sagastialde Sektore mugakideari irtenbide emango dion bigarren kale batekin.

* Arearen inguruko bide publikoetatik eraikinetara doazen ibilgailu-bideen sistema antolatuko da, Florida kalekoak izan ezik.

* Arean eskaini beharreko Gune Publikoko Sistema Lokalaren parte gisa, gutxi gorabehera 2.500 m²-ko azalera duen pieza bat erreserbatuko du, plaza publikorako xedatu beharrekoa; Florida kalean aurreikusten den pasealeku zuhaiztunaren ertzean kokatu beharko da eta hiri-multzo honetako gizarte xedeko gune libre bereizgarri bilakatu beharko du.

* Trenbidearen azpiko igarobide baten bidez Florida eta Landareko biribilgune berriak lotze aldera planeamendu orokor honek aurreikusi duen bidea eraikitzeko okupatu beharra dagoen lurzorua erreserbatuko du, (HI) FL.07 area mugakidean (Papelera del Norteko partzela) aurreikusitakoarekin batera.

* Zorrek duten eragina (eraikinen eta urbanizazioen gutxieneko lerrokadura-tarteak) eta bertan dagoen Trenbide Sarearekin Area honek muga egiteak dituen ingurumen-ondorioak aztertuko ditu.

* Beren egungo egoeran finkatuko du egun dagoen etxebizitza-eraikina (Florida kaleko 69 zk - Leku Eder Etxea) eta gainerako eraikin eta industria-instalazioak eraitsi daitezela proposatuko du.

— Area hau garatzeak, legez aplikagarri zaizkion beste obligazio batzuen artean, lagundu egingo du, bere proportzioan, Bide Sistema Orokor berriaren exekuzioa finantzatzen: (HI)FL-Florida eta (UB) LZ-Landare/Zubiondo Azpi-eremuen arteko lotura-bidea, trenbidearen azpian igarobide bat irekitzea ekarriko duena.

* Adoptar un diseño viario y un tratamiento paisajístico que convierta la Calle Florida en el eje urbano principal de la zona.

— La ordenación pormenorizada del Area:

* Utilizará las tipologías edificatorias precisas para materializar la edificabilidad adjudicada a esta área. En la conformación volumétrica de los edificios se tendrán en cuenta además de criterios de soleamiento, independencia de vistas etc., otros, de composición paisajística acordes con el carácter urbano que se pretende dar al eje de la Calle Florida. En este orden de cosas, se intentará que en la planta baja de las edificaciones se disponga de un porche peatonal, en aquellas fachadas alineadas con la Calle de la Florida.

* Dotará a la Calle de la Florida de sección mínima entre edificaciones de 26 m. En esta sección se preverá una calzada rodada bidireccional de 6 m de sección, en cuyas márgenes se dispondrá una acera (con parterres ajardinados y arbolado, paseos, carril bici, en su caso) con una sección mínima de 8 m y una banda de aparcamiento en línea (2 m mínimo).

* Adoptará un Sistema Local Viario, constituido básicamente por dos calles, una, que discurrirá paralela al borde de la traza del ferrocarril, con calzada de rodadura unidireccional (5,5 m de sección), una banda de aparcamiento en batería (5m) y una acera arbolada de 3 m de anchura mínima. Esta calle de servicio, quedará comunicada con Florida Kalea por los tramos viarios transversales necesarios para su correcta funcionalidad. Y por una segunda calle que a partir de la nueva rotonda prevista, discurra junto a su límite Norte, y de salida al Sector colindante (HI)SG.06 –Sagastiya.

* Se ordenará el sistema de acceso rodado a las edificaciones desde los viales públicos perimetrales del Área, a excepción de Florida Kalea.

* Reservará, como parte del Sistema Local de Espacios Públicos a aportar en el Área, una pieza de, aproximadamente, 2.500 m² de superficie a destinar a plaza pública, y que se deberá emplazar al borde del paseo arbolado que se prevé en Florida Kalea, y que debe constituirse en el espacio libre-cívico identificador de este paquete urbano.

* Reservará el suelo que es necesario ocupar, complementariamente con el previsto en el área colindante (HI)FL.07 (parcela de Papelera del Norte) para la construcción del vial previsto por este planeamiento general para unir las nuevas rotondas de Florida y Landare, mediante u paso bajo las vías del ferrocarril.

* Estudiará la incidencia de las servidumbres (distancias mínimas de alineación de las edificaciones y de la urbanización), y las implicaciones medioambientales que surgen de la colindancia del Área con la Red Ferroviaria existente.

* Consolidará en su estado actual el edificio de viviendas existente (Florida n.º 69 - Casa Leku Eder) y propondrá el derribo del resto de las edificaciones, e instalaciones industriales existentes.

— El desarrollo de este Área, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo Sistema General Viario: Vial de unión entre los Subámbitos (HI)FL-La Florida y (UB) LZ-Landare/Zubiondo, y que conllevará la apertura de un paso bajo el ferrocarril.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezkoa izanez gero, xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, jabetzearen egiturak duen errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, planeamendu orokor honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 22.116 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.666 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: Irabazi-asmoa duten erabilerak: 33.740 m² (t).

Irabazi-asmorik ez duten erabilerak: 600 m² (t).

* Sestra azpian: 17.300 m² (t).

* Aurreko hirigintza-eraikigarritasun horri 1.992 m² (t) gehiago erantsi behar zaizkio sestra gainean, Florida kaleko 69 zk.an dagoen bizitegi-eraikinari dagozkionak, eta Areako antolamendu berriak finkatu beharrekoak.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean:

— Irabazi-asmoa duten erabilerak: Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 31.540 m² (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 95 m² (t)ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 6.308 m² (t).

— Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 6.308 m² (t).

— Etxebizitza Librerako xedatua: 18.924 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 6.308 m²(t) horiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legeak aurreikusitakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako xedatuta geratuko dira.

Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikigarritasun berria (bebarruak eta etxebizitzen lokal osagarriak ere barne), guztira: 2.200 m² (t).

— Irabazi-asmorik ez duten erabilerak: Sistema Lokalen sareko zuzkidura publikoak: 600 m² (t).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 22.116 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.666 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: Usos lucrativos: 33.740 m² (t).

Usos no lucrativos: 600 m² (t).

* Bajo rasante: 17.300 m² (t).

* A la edificabilidad anterior se debe añadir 1.992 m² (t), sobre rasante, correspondiente al edificio residencial existente en la calle Florida n.º 69, y que la nueva ordenación del Área debe consolidar.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Área, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Usos lucrativos: Nueva edificabilidad residencial total: 31.540 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 95 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 6.308 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 6.308 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 18.924 m² (t).

Nota: De los 6.308 m² (t) de edificabilidad reservada para Vivienda Protegida Tasada, se destinarán según lo previsto por la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 2.200 m² (t).

— Usos no lucrativos: Dotaciones públicas de la red de Sistemas Locales: 600 m² (t).

* Sestra azpian: 17.300 m² (t), bizitegi-eraikinen zerbitzuko aparkalekuetarako xedatuak. Partzialki etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak eta abar) xedatu ahal izango dira, baldin eta hirigintza-legeria aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura-estandarra betetzen dela justifikatuta geratzen bada.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HI)FL-Florida Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek aurreikusitako C.10//FL.08 Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea), are Area honen mugapenean sartu ez diren elementuetan ere, Area honetako planeamendu xehakatuaren eta exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ibilgailuentzako irispide, bide-sare eta ekipamendu publikoko sistema lokalekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira.

Baldin eta Areak dituen berezitasun fisiko eta hirigintzazkoen ondorioz, Planeamendu Xehakatuak ezingo balu erabat bete, horren barruan, sistema lokalen sareko zuzkidura publikoetarako xedatu beharreko lursailen erreserba, indarreko hirigintza-legeriak eskatzen duen moduan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legea garatzen duen premiazko neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 17.5.b artikuluan aurreikusitakoa beteko da. Xehetasun horri begira, Planeamendu Orokor honek zuzkidura-erreserba konpentsatzea justifikatzeko aukera jasotzen du Area hau inskribatzen den Hirigunea Iparraldea (HI) Eremuaren testuinguru orokor horretan. Horri begira, beraz, zuzkidura publikoko soberakin bat antolatzen da AN.03 Arean (gune libreen sistema lokaleko 5.500 m² eta ekipamendu komunitarioko sistema lokaleko 1.000 m²), baita SG.04 sektorean ere (gune libreen sistema lokaleko 15.500 m² eta ekipamendu komunitarioko sistema lokaleko 3.700 m²).

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «AMR Refractarios» enpresaren orubea (Erref. 97), «Industria aktibo» kontzeptupean. (CS-2.d).

— Area honen lurzoru gehiena urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

— Madril-Irun Trenbide-sareak eragindako zorrak. (CS-6.d).

— Bizitegi Erabilerari dagokion Area Akustikoa (CS-7.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. I-3 zk.): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25ko 14/2000 Dekretuaren III. Eranskinak ezarrita-

* Bajo rasante: 17.300 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) C.10//FL.08, previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HI)FL-La Florida, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Área, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Área.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Área.

Si como consecuencia de las particularidades físicas y urbanísticas del Area, el Planeamiento Pormenorizado no pudiera cumplimentar plenamente, dentro de la misma, la reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales, exigida por la legislación urbanística vigente, se estará a lo establecido por Art. N.º 17.5.b del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 6/2006 de de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. Para tal circunstancia el presente Planeamiento General contempla la posibilidad de justificar la compensación de la reserva dotacional dentro del marco global del Ambito (HI) Hirigunea Iparra en el que esta Area queda inscrita. A estos efectos queda ordenado un excedente dotacional público en el área AN.03 (5.500 m² de sistema local de espacios libres y de 1000 m² de sistema local de equipamiento comunitario) y en el sector SG.04 (15.500 m² de sistema local de espacios libres y de 3.700 m² de sistema local de equipamiento comunitario).

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— El solar de la empresa «AMR Refractarios» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 97) en concepto de «Industria activa». (CS-2.d).

— La mayor parte del suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco

koa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Lurzorua.

Eremu honetarako proposatutako erabilera birmoldatzeari ekin aurretik, potentzialki kutsatuta dauden lurzoruen ikerketa, kontrol eta tratamenduari ekin beharko zaio, egun Area honetan kokatuta geratu den industria-jarduketa inbentariatuarekin loturik, alor honetan indarrean dagoen legeriak xedatzen duenari jarraiki.

2. Biztanleria.

Area honetarako proposatutako antolamenduari buruzko plan eta proiektuak idatzi eta gauzatzean, trenbide-sare mugakideak eragindako soinu-eragina ezabatzeko edo gutxitzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira.

3. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziz gauzatuko da Area honen antolamendu xehakatua.

11. Programazioa.

Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onesteko epeak, baita Area honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian finkatutakoak izango dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Ez Finkatua, urbanizaziorik ez duelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko du.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatzen den partzela bakoitzari izendatzen zaion eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nola sestra azpian), aipatutako Hiri Antolamendurako Plan Berezian ezarrita geratuko da.

4. Erabilera xehakatuak.

Aipatutako Plan Berezian ezarrita geratuko da, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak aurreikusitakoarekin bat etorriz.

14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Suelo.

Con anterioridad a la ejecución de la reconversión de uso propuesta para esta zona, debe procederse a la investigación, al control y al tratamiento de los suelos potencialmente contaminados, relacionados con la actividad industrial inventariada que actualmente queda emplazada en este Área, siguiendo lo que al efecto dispone la legislación vigente en la materia.

2. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a la ordenación propuesta para este Área se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado de la red ferroviaria colindante.

3. Otras cuestiones.

La ejecución de este Área debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area será adoptada por medio de la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Área son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecido por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, será establecida en el citado Plan Especial de Ordenación Urbana.

4. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Especial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Area honen Plan Bereziak eraikinen forma definitzen duten parametro hauek erabiliko ditu.

Bolumenen antolamendua egitean, bizitegi-eraikigarritasunaren %60 baino gehiago ez da inola ere kokatuko sestra gainean BS+6ES baino profil handiagoa duten gorputz eraikietan. Hala eta guztiz ere, Florida kalearen iparraldean kokatutako eraikinek ezin izango dute sestra gainean BS+6ES gehieneko profila gainditu.

Eraikinak trenbide-plataformaren kanpo-ertzetik gutxienez 20 m-ra kokatuko dira, azpiegituraren administratzaileak (ADIF) tarte hori murrizteko eman dezakeen baimenaren kalterik gabe.

6. Partzelazioa.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko du.

7. Jabari-baldintzak.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Kontuan izanik lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten Kokagune gisa inbentarioan sartutako lurzoruak daudela Area honetan (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Eusko Legebiltzarraren Legeak aurreikusitako Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena aldez aurretik lortzea ezinbesteko baldintza izango da Area hau garatzeko eta burutzeko. Horren arabera, Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren izapideak ezin daitezke hasi Aitorpen hori erdiesten ez den bitartean.

2. Urbanizazioa.

Arearen hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira, Plan Berezian edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketarako Programan aurreikusten denaren arabera.

Urbanizazio Proiektuak garapen berriak sortuko duen isurketa aztertuko du, euri-urak jasoko dituen hustuketa-sistema orokorraren testuinguruan, Antziola errekaren ibilgu estalian izan dezakeen eraginari dagokionez.

(HI)FL - Florida Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako aurreikusitako Bide Sistema Orokorra aztertuko duen Higintza Obra Publikoaren Proiektua idaztea sustatuko du Udalak.

3. Jarduketa-baldintzak.

Plan Berezian eta hori garatzeko eta exekutatzeko gauzatu beharreko hirigintza-proiektuetan finkatzen direnak izango dira. Hori hala izanik ere, hauxe ezartzen da:

* Area hau Jarduketa Integratuko (AI - FL.08.1) eremu independente bat da, honako salbuespenarekin: Florida kaleko 69 zk. etxeak okupatutako orubea (antolamendu xehakatuak finkatu beharrekoa), ondorio guztiei begira, Jarduketa Integratuaren Eremu horretatik salbuetsita geratzen da.

* Area hau Exekuzio Pribatuko Erregimenaren pean geratzen da.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Especial de este Area adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

La ordenación de volúmenes se efectuará de forma que en ningún caso, más del 60% de la edificabilidad residencial se ubique en cuerpos edificados con un perfil sobre rasante, superior a PB + 6 PP. No obstante, todas las edificaciones ubicadas al Norte de Florida Kalea, no podrán superar el perfil máximo sobre rasante de PB + 6 PP.

Las edificaciones se situarán al menos a 20 m. de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, sin perjuicio de la autorización que pueda obtenerse del administrador de la infraestructura (ADIF) para reducir tal distancia.

6. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

7. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Especial.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

Dado que en este Área se localizan suelos inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación. En función de lo cual, la tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana no podrá efectuarse hasta tanto se haya producido dicha Declaración.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Área quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Especial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de Urbanización analizará la escorrentía generada por el nuevo desarrollo en el contexto del sistema de desagüe global en el que se efectúe el vertido de aguas pluviales, en lo que pueda afectar al cauce cubierto de la regata Antziola.

El Ayuntamiento promoverá la redacción del Proyecto de Obra Pública de Urbanización que estudie el Sistema General Viario previsto para la ordenación global del Subámbito (HI)FL - La Florida.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Especial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Área se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - FL.08.1) con la siguiente excepción: El solar ocupado por la casa n.º 69 de la Calle Florida (a consolidar por la ordenación pormenorizada) queda excluido, a todos los efectos, del Ámbito de Actuación Integrada.

* El Área queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa da, aipatutako proiektuetan horri begira erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

* Jarduketa Integratuko eremu hau Area honetako Hiri Antolamendurako Plan Berezian edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketarako Programan Exekuzio Unitate bakar baten moduan eratuta eta mugatuta geratuko da.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Horrekin loturik, aipatutako Arearen Plan Bereziak eta hirigintza-legeria aplikagarriak ezartzen dutena bete beharko da.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Egun Arean dauden eraikinak exekutatu beharreko antolamendu xehekatuarekin bat datozen edo bat ez datozen erabakiko du Plan Bereziak. Horretarako, Arau Berezi honek (B atala) horri begira ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak hartuko dira kontuan.

Egun dagoen bizitegi-eraikina finkatu egiten da (Florida kaleko 69 zk. - Leku Eder Etxea).

6. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz. Hala izanik ere, Udalaren eta Etorlur Gipuzkoako Lurra S.A.U.ren artean aldez aurretik izenpetutako Hitzarmenetik horri begira ondorioztatzen diren konpromisoak edo, bestela, laster hura ordezkatuz idatziko den horretakoak bete beharko dira.

Aipatutako lurzoru-lagapen horren barruan, C.10/FL.08 Area honen barruan (Bide Sarea) sartutako Sistema Orokorreko sarearen elementuei dagokiena jasoko da.Aipatutako lurzoruaren okupazio osoa edo partziala zuzenean Udalak burutu dezake, Area honen exekuzioa gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

Area honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Arearen antolamendu xehekatua exekutatzeko beharrezkoak direnak, horren mugen barruan egon nahiz mugetatik kanpo egon, baita beste batzuk ere, baldin eta, Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera, AI - FL.08.1 Jarduketa Integratuaren eremuari atxikita geratu badira. Horien artean ondorengo hauek:

* Bide Sistema Orokor berriko obren zati proportzionala finantzatzea (Florida-Ibaiondo loturako bidea), Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honek (HI)FL - Florida Azpi-eremuarentzat proposatua. Partaidetza hori aipatutako obren exekuzioaren kostu guztiaren % 42,50 izango dela finkatzen da.

* Tratamendurako eta kutsadura ezabatzeko eragiketak, Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpenak horri dagokionez xedatzen duenarekin bat etorriz.

* Egun dauden eraikinak eta instalazioak eraisteak dituen kostuak: Ezabatu beharrekoak diren ondasun eta eskubide guztiengatik kalte-ordainak ematea; kokapen edo bizileku berria emateak edo jarduketak eta etxebizitzak ezabatzeak berekin dituen gastuak eta abar.

* Aplikagarri den sektore-araudian, planeamendu orokor honetako zehaztapenetan edo udal ordenantzetan xedatutakoaren arabera beharrezko izan daitezkeen zarataren aurkako neurriak hartzeak berekin dituen kostuak.

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Area honi legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hiri Antolamendurako Plan Berezian, Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* Este ámbito de Actuación Integrada quedará constituido y delimitado como una única Unidad de Ejecución por el Plan Especial de Ordenación Urbana de éste Área, o en su caso, por el Programa de Actuación Urbanizadora.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Especial del Area y la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Especial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Area, con la ordenación pormenorizada a ejecutar. Para ello, se tendrán en cuenta las pautas de ordenación y los objetivos establecidos al efecto por esta Norma Particular (apartado B).

Se consolidad el edificio de viviendas existente (Florida n.º 69 - Casa Leku Eder).

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Área cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente. Sin perjuicio del cumplimiento de los compromisos que al efecto se deriven del Convenio previamente suscrito entre Ayuntamiento y Etorlur Gipuzkoako Lurra S.A.U., o del que, en breve, será formalizado en sustitución de aquél.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales adscritos a este Área (Red Viaria) C.10/FL.08. La ocupación total, o parcial del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Área, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Área, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Área, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI - FL.08.1. Entre ellas las siguientes:

* La financiación de la parte proporcional de las obras del nuevo Sistema General Viario (vial de Unión La Florida-Ibaiondo) propuesto por este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación global del Subámbito (HI)FL - La Florida. Tal participación se establece en el 42,50 % del costo total de la ejecución de las citadas obras.

* Las operaciones de tratamiento y descontaminación, según lo que al respecto determine la Declaración de Calidad de Suelo.

* Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes: La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos; los gastos de reposición, o realojo, o extinción de actividades, etc.

* Los costes derivados de la adopción de las medidas de protección contra el ruido, que resulten necesarias, a tenor de lo estipulado por la normativa sectorial aplicable, por las determinaciones del presente planeamiento general, o por las ordenanzas municipales.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a esta Área, quedarán recogidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana, por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

(HI) FL.09 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Iparraldean Donostia-Hernani garai bateko Tranbiaren trazaketak eta Florida kaleak, hegoaldeank Madril-Irun Trenbideak, ekialdean (HI)FL.10 Areak (Benta Berriko tunelak) eta mendebaldean (HI)Fl.08 (AMR Refractarios enpresaren orubeak) mugatzen duten lurraldea sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek, eta industria-instalazioek, zerbitzuek eta etxebizitzek okupatuak daude gehienak.

— Gutxi gorabeherako azalera: 7.258 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Area honen helburu nagusia horren hirigintza-birmoldaketa burutzea da, eta era horretan, (HI)FL.08 Area mugakidearentzat proposatutako planteamenduei jarraipena ematea.Bizitegi-erabilerarekin birkalifikatzeko eragiketa hau Florida auzoaren berrantolamendu integralaren barruan txertatuta geratuko da. Eragiketa hori, hain zuzen ere, Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak erabakitako hirigintza-helburu nagusietako bat da, eta, estrategia orokor batean eta iraunkortasun-irizpideetan oinarrituta, Azpieremu honetan egun dauden industria-erabilerak zentzuz banatu eta araztu nahi ditu, Florida-Etxeberrin egun dagoen bizitegieremuaren ingurumen-baldintzak hobetu, eta hiri-egitura gisa birmoldatu, erdigune gisa jokatzeko duen balio nabarmena eta bai egituraz eta bai espazioz ere etxebizitza berriak hartzeko duen gaitasun garrantzitsua aprobetxatuz. Horrez gain, lekuz aldatu beharreko ekonomia-jarduketen parte bat Planeamendu Orokor honetan jada industriarako kalifikatuta dauden udalerriko beste inguru batzuetan birkokatu ahal izatea lortu nahi da (esate baterako, Udal Zerbitzuen egungo instalazioak).

— Area honi hirigintza-eraikigarritasun nahikoa izendatuko zaio, proposatutako birmoldaketa horren bideragarritasun ekonomikoa bermatuko duena, eta beraz, egun funtzionamenduan dauden industria-jarduketak eta hirugarren sektorekoak lekuz aldatzeak eragindako kalte-ordainei aurre egin beharko zaie, eta halaber, bertan dagoen etxebizitza kopuru jakin baten ordez kokapen edo bizileku berri bat ahalbidetu beharko zaie. Halere, lege arloko mugak (eraikigarritasuna, estandarrak) eta hirigintza arlokoak (erabilera-dentsitatea, gune libreen eta ekipamenduen ekarpena, funtzionalki eta paisaian egoki txertatzea eta abar) bete beharko dira, eta antolamendu berriak horietara lotu beharko du.

— Area honetako zerbitzuko bide-sarea zehaztea (Sistema Lokala), (HI)FL.08 Area mugakidean egindako plangintzari jarraipen emanez:

* Florida kalea inguruko hiri-ardatz nagusi bilakatuko duen bide-diseinu eta paisaiaren tratamendu bat erabakitzea (lorategiak dituzten parterreak, zuhaiztiak, oinezkoentzako pasealekuak, bidegorriak eta aparkaleku-zerrendak, bi norabideko galtzadaren bi aldeetara).

— Area honetako antolamendu xehakatuak:

* Erabaki beharreko hiri-trazaketa berria koordinatu eta horri jarraipen emango dio, (HI)FL.08 area mugakidearentzat erabakitako antolamenduaren jarraibideekin bat etorriz.

* Area honi izendatutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoak diren eraikuntza-tipologiak erabiliko ditu. Hala eta guztiz ere, eraikinen osaera bolumetrikoan, eguzkimenduarekin, ikuspegi-independentziarekin eta abarrekin loturiko irizpideez gain, Florida Kalearen ardatzari eman nahi zaion hirizaerarekin bat datozen paisaia-osaerako beste irizpide batzuk hartuko dira kontuan. Alde horretatik, eraikinen behe-solairuan, ahal dela, oinezkoentzako ataripe bat antolatuko da, Florida kalearekin lerrokatuta dauden fatxadetan.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)FL.09

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza urbana delimitada por el Norte por el trazado del antiguo Tranvía Donostia-Hernani y por la Calle Florida, por el Sur con las vías del Ferrocarril Madrid-Irun, por el Este con el Area (HI)FL.10 (túnel de Benta Berri) y por el Oeste con el Area (HI) FL.08 (solar de la empresa AMR Refractarios). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados, ocupados en su mayor parte por instalaciones industriales, servicios y viviendas.

— Superficie aproximada: 7.258 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— El objetivo principal de este Area, es la completa reconversión urbanística de la misma, dando así continuidad al planteamiento propuesto para el Area colindante (HI)FL.08. Esta operación de recalificación residencial queda encuadrada en el marco de la reordenación integral del Barrio de la Florida. Intervención que se constituye en uno de los objetivos urbanísticos principales adoptados por la Revisión de las NNSS de Hernani y que, basándose en una estrategia global y en criterios de sostenibilidad, pretende racionalizar y depurar los usos industriales existentes en este Subámbito, mejorar las condiciones medioambientales de la zona residencial existente de la Florida-Etxeberri, y favorecer la reconversión en un tejido urbano, aprovechando su notable valor de centralidad y su importante capacidad, tanto estructural, como espacial, para la acogida de nuevas viviendas. Se pretende además, que una parte de las actividades económicas a desplazar, mediante la gestión pertinente, se pueda reubicar en otras zonas del municipio ya calificadas como industriales por este Planeamiento General (caso de las actuales Instalaciones de los Servicios Municipales).

— Atribuir al Area una edificabilidad urbanística suficiente, que garantice la viabilidad económica de la reconversión propuesta, que conlleva hacer frente a las indemnizaciones generadas por el traslado de actividades industriales y terciarias actualmente en funcionamiento, así como por la reposición o en su caso el realojo de un determinado número de viviendas existentes. Sin perjuicio del respeto de las limitaciones legales (edificabilidad, estándares) y urbanísticas (densidad de usos, aportación de espacios libres y equipamientos, integración funcional y paisajística, etc.) a los que debe sujetarse la nueva ordenación.

— Definición de la red viaria de servicio de este Area (sistema local) en continuidad con el planteamiento realizado en al Area colindante (HI)FL.08:

* Adoptar un diseño viario y un tratamiento paisajístico que convierta la Calle Florida en el eje urbano principal de la zona (con parterres ajardinados, líneas de arbolado, paseos peatonales, carril bici y bandas de aparcamiento en ambas márgenes de la calzada bidireccional).

— La ordenación pormenorizada del Area:

* Coordinará y dará continuidad al nuevo trazado urbano a adoptar con las pautas de ordenación adoptadas para el área colindante (HI)FL.08.

* Utilizará las tipologías edificatorias precisas para materializar la edificabilidad adjudicada a este Area. No obstante, en la conformación volumétrica de los edificios se tendrán en cuenta además de criterios de soleamiento, independencia de vistas etc., otros, de composición paisajística acordes con el carácter urbano que se pretende dar al eje de la Calle Florida. En este orden de cosas, se intentará que en la planta baja de las edificaciones se disponga de un porche peatonal, en aquellas fachadas alineadas con la Calle de la Florida.

* Florida kaleari 26 eta 16 m arteko sekzio aldakorra eskainiko dio eraikinen artean. Sekzio horretan bi norabideko ibilgailu-galtzada bat aurreikusiko da, 6 m-ko sekzioa izango duena, eta horren ertzetan espaloi bat ezarriko da (lorategiz eta zuhaitzez hornitutako parterre, pasealeku eta bidegorriekin, hala dagokionean), 8 eta 3 m arteko gutxieneko sekzio batez, eta lerroko aparkaleku-zerrenda bat duela (2 m gutxienez).

* Bide Sistema Lokal bat ezarriko du, batez ere kale batek osatua, (HI)FL.08 Area mugakideari jarraipen emanez, trenbidearen trazaketaren ertzarekiko paralelo joango dena, eta halaber, norabide bakarreko ibilgailu-galtzada bat (5,5 m-ko sekzioa), bateriako aparkaleku-zerrenda bat (5 m) eta gutxienez 3 m-ko zabalera izango duen espaloi zuhaiztun bat dituela. Zerbitzuko kale hau Florida kalearekin komunikatuta geratuko da funtzionaltasun egokia izateko beharrezkoak diren zeharbideen bitartez.

* Arearen inguruko bide publikoetatik eraikinetara doazen ibilgailu-bideen sistema antolatuko da, Florida kalekoak izan ezik.

* Zorrek duten eragina (eraikinen eta urbanizazioen gutxieneko lerrokadura-tarteak) eta bertan dagoen Trenbide Sarearekin Area honek muga egiteak dituen ingurumen-ondorioak aztertuko dira.

— Area hau garatzeak, legez aplikagarri zaizkion beste obligazio batzuen artean, lagundu egingo du, bere proportzioan, Bide Sistema Orokor berriaren exekuzioa finantzatzen: (HI)FL-Florida eta (UB) LZ-Landare/Zubiondo Azpi-eremuen arteko lotura-bidea, trenbidearen azpian igarobide bat irekitzea ekarriko duena.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezkoa izanez gero, xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, jabetzaren egiturak duen errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, planeamendu orokor honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 7.258 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean:

Irabazi-asmoa duten erabilerak: 10.560 m² (t).

Irabazi-asmorik ez duten erabilerak: 300 m² (t).

* Sestra azpian: 4.725 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

* Dotará a la Calle de la Florida de sección variable entre edificaciones de 26 a 16 m. En esta sección se preverá una calzada rodada bidireccional de 6 m de sección, en cuyas márgenes se dispondrá una acera (con parterres ajardinados y arbolado, paseos, carril bici, en su caso) con una sección mínima entre 8 y 3 m y una banda de aparcamiento en línea (2 m mínimo).

* Adoptará un Sistema Local Viario, constituido básicamente por una calle, en continuidad con la prevista en el Area colindante (HI)FL.08, que discurrirá paralela al borde de la traza del ferrocarril, con calzada de rodadura unidireccional (5,5 m de sección), una banda de aparcamiento en batería (5m) y una acera arbolada de 3 m de anchura mínima. Esta calle de servicio, quedará comunicada con Florida Kalea por los tramos viarios transversales necesarios para su correcta funcionalidad.

* Se ordenará el sistema de acceso rodado a las edificaciones desde los viales públicos perimetrales del Area, a excepción de Florida Kalea.

* Estudiará la incidencia de las servidumbres (distancias mínimas de alineación de las edificaciones y de la urbanización), y las implicaciones medioambientales que surgen de la colindancia del Area con la Red Ferroviaria existente.

— El desarrollo de este Area, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo Sistema General Viario: Vial de unión entre los Subámbitos (HI)FL-La Florida y (UB) LZ-Landare/Zubiondo, y que conllevará la apertura de un paso bajo el ferrocarril.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 7.258 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante:

Usos lucrativos: 10.560 m² (t).

Usos no lucrativos: 300 m² (t).

* Bajo rasante: 4.725 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean:

— Irabazi-asmoa duten erabilerak: Arean dauden etxebizitzei kokapen berria emateko eta, hala egokituz gero, bizileku berriak emateko xedatutako bizitegi-eraikigarritasuna: 1.600 m² (t).

Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 8.460 m² (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 90 m² (t)ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 1.692 m² (t).

— Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 1.692 m² (t).

— Etxebizitza Librerako xedatua: 5.076 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 1.692m2(t) horiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako xedatuta geratuko dira.

Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikigarritasun berria (bebarruak eta etxebizitzen lokal osagarriak ere barne), guztira: 500 m² (t).

— Irabazi-asmorik ez duten erabilerak: Sistema Lokalen sareko zuzkidura publikoak: 300 m² (t).

* Sestra azpian: 4.700 m² (t), bizitegi-eraikinen zerbitzuko aparkalekuetarako xedatuak. Partzialki etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak eta abar) xedatu ahal izango dira, baldin eta hirigintza-legeria aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura-estandarra betetzen dela justifikatuta geratzen bada.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HI)FL-Florida Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek aurreikusitako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea), are Area honen mugapenean sartu ez diren elementuetan ere, Area honetako planeamendu xehakatuaren eta exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ibilgailuentzako irispide, bide-sare eta ekipamendu publikoko sistema lokalekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira.

Baldin eta Areak dituen berezitasun fisiko eta hirigintzazkoen ondorioz, Planeamendu Xehakatuak ezingo balu erabat bete, horren barruan, sistema lokalen sareko zuzkidura publikoetarako xedatu beharreko lursailen erreserba, indarreko hirigintza-legeriak eskatzen duen moduan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legea garatzen duen premiazko neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 17.5.b artikuluan aurreikusitakoa beteko da. Xehetasun horri begira, Planeamendu Orokor honek zuzkidura-erreserba konpentsatzea justifikatzeko aukera jasotzen du Area hau inskribatzen den Hirigunea Iparraldea (HI) Eremuaren testuinguru orokor horretan. Horri begira, beraz, zuzkidura publikoko soberakin bat antolatzen da AN.03 Arean (gune libreen sistema lokaleko 5.500 m² eta ekipamendu komunitarioko sistema lokaleko 1.000 m²), baita SG.04 sektorean ere (gune libreen sistema lokaleko 15.500 m² eta ekipamendu komunitarioko sistema lokaleko 3.700 m²).

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Usos lucrativos: Edificabilidad residencial destinada a la reposición de las viviendas existentes en el Area, y en su caso a realojos: 1.600 m² (t).

Nueva edificabilidad residencial total: 8.460 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 1.692 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 1.692 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 5.076 m² (t).

Nota: Los 1.692 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 500 m² (t).

— Usos no lucrativos: Dotaciones públicas de la red de Sistemas Locales: 300 m² (t).

* Bajo rasante: 4.700 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HI)FL-La Florida, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

Si como consecuencia de las particularidades físicas y urbanísticas del Area, el Planeamiento Pormenorizado no pudiera cumplimentar plenamente, dentro de la misma, la reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales, exigida por la legislación urbanística vigente, se estará a lo establecido por Art. N.º 17.5.b del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 6/2006 de de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. Para tal circunstancia el presente Planeamiento General contempla la posibilidad de justificar la compensación de la reserva dotacional dentro del marco global del Ambito (HI) Hirigunea Iparra en el que esta Area queda inscrita. A estos efectos queda ordenado un excedente dotacional público en el área AN.03 (5.500 m² de sistema local de espacios libres y de 1000 m² de sistema local de equipamiento comunitario) y en el sector SG.04 (15.500 m² de sistema local de espacios libres y de 3.700 m² de sistema local de equipamiento comunitario).

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Soldaduras y Productos Auxiliares» enpresaren orubea (Erref. 98), «Industria aktibo» kontzeptupean. (CS-2.d).

— Area honen lurzoru gehiena urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

— Madril-Irun Trenbide-sareak eragindako zorrak. (CS-6.d).

— Bizitegi Erabilerari dagokion Area Akustikoa (CS-7.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. I-3 zk.): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25ko 14/2000 Dekretuaren III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Lurzorua.

Eremu honetarako proposatutako erabilera birmoldatzeari ekin aurretik, potentzialki kutsatuta dauden lurzoruen ikerketa, kontrol eta tratamenduari ekin beharko zaio, egun Area honetan kokatuta geratu den industria-jarduketa inbentariatuarekin loturik, alor honetan indarrean dagoen legeriak xedatzen duenari jarraiki.

2. Biztanleria.

Area honetarako proposatutako antolamenduari buruzko plan eta proiektuak idatzi eta gauzatzean, trenbide-sare mugakideak eragindako soinu-eragina ezabatzeko edo gutxitzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira.

3. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziz gauzatuko da Area honen antolamendu xehakatua.

11. Programazioa.

Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onesteko epeak, baita Area honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian finkatutakoak izango dira.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— El solar de las empresas «Soldaduras y Productos Auxiliares» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 98) en concepto de «Industria activa». (CS-2.d).

— La mayor parte del suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Suelo.

Con anterioridad a la ejecución de la reconversión de uso propuesta para esta zona, debe procederse a la investigación, al control y al tratamiento de los suelos potencialmente contaminados, relacionados con la actividad industrial inventariada que actualmente queda emplazada en este Area, siguiendo lo que al efecto dispone la legislación vigente en la materia.

2. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a la ordenación propuesta para este Area se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado del tráfico de red ferroviaria colindante.

3. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area será adoptada por medio de la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Ez Finkatua, urbanizaziorik ez duelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko du.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatzen den partzela bakoitzari izendatzen zaion eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nola sestra azpian), aipatutako Hiri Antolamendurako Plan Berezian ezarrita geratuko da.

4. Erabilera xehakatuak.

Aipatutako Plan Berezian ezarrita geratuko da, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak aurreikusitakoarekin bat etorriz.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Area honen Plan Bereziak eraikinen forma definitzen duten parametro hauek erabiliko ditu.

Bolumenen antolamendua egitean, (HI)FL.08 Area mugakidean erabakitakoaren jarraipen eta akabera gisa burutuko da. Era horretan, bizitegi-eraikigarritasunaren %60 baino gehiago inola ere ez da kokatuko sestra gainean BS + 5ES baino profil handiagoa duten eraikinetan. Muga hori bete behar izateaz gain, sestra gainean baimendutako gehieneko profila BS + 8ES da. Hala eta guztiz ere, Florida kalearen iparraldean kokatutako eraikinek ezin izango dute sestra gainean BS+5ES gehieneko profila gainditu. Hemen definitutako gehieneko profilen gainetik, eraikinek estalkipeko solairu bat edo fatxada guztietako lerro finetik gutxienez 3 m atzera emandako solairu bat eduki dezakete.

Eraikinak trenbide-plataformaren kanpo-ertzetik gutxienez 20 m-ra kokatuko dira, azpiegituraren administratzaileak (ADIF) tarte hori murrizteko eman dezakeen baimenaren kalterik gabe. Era berean, antolamendu xehakatuak bermatuko du gutxienez 18 m-ko tartea utziko dela eraikuntza berriaren alboko lerrokaduraren eta Florida kaleko 69ko etxearen artean.

6. Partzelazioa.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko du.

7. Jabari-baldintzak.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Kontuan izanik lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten Kokagune gisa inbentarioan sartutako lurzoruak daudela Area honetan (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, kutsadurari

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecido por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, será establecida en el citado Plan Especial de Ordenación Urbana.

4. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Especial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Especial de este Area adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

La ordenación de volúmenes se efectuará, como prolongación y remate de la adoptada en el Area colindante (HI)FL.08. De esta de forma, que en ningún caso, más del 60% de la edificabilidad residencial se ubicará en edificios con un perfil sobre rasante, superior a PB + 5 PP. Sin perjuicio, del cumplimiento de esta limitación, el perfil sobre rasante, máximo permitido es de PB + 8PP. No obstante, todas las edificaciones ubicadas al Norte de Florida Kalea, no podrán superar el perfil máximo sobre rasante de PB + 5 PP. Por encima de los perfiles máximos aquí definidos, los edificios podrán disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 3 m de la línea fina de todas las fachadas.

Las edificaciones se situarán al menos a 20 m. de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, sin perjuicio de la autorización que pueda obtenerse del administrador de la infraestructura (ADIF) para reducir tal distancia. Así mismo la ordenación pormenorizada garantizará el respeto de una distancia mínima de 18 m entre la alineación lateral de la nueva edificación y la casa n.º 69 de Florida kalea.

6. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

7. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Especial.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

Dado que en este Area se localizan suelos inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la

aurrea hartzeko eta zuzenketak egiteko otsailaren 4ko 1/2005 Eusko Legebiltzarraren Legeak aurreikusitakoa Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena lortzea ezinbesteko baldintza izango da Area hau garatzeko eta burutzeko. Horren arabera, Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren izapideak ezin daitezke hasi Aitorpen hori erdiesten ez den bitartean.

2. Urbanizazioa.

Arearen hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira, Plan Berezian edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketarako Programan aurreikusten denaren arabera.

Urbanizazio Proiektuak garapen berriak sortuko duen isurketa aztertuko du, euri-urak jasoko dituen hustuketa-sistema orokorraren testuinguruan, Antziola errekaren ibilgu estalian izan dezakeen eraginari dagokionez.

(HI)FL - Florida Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako aurreikusitako Bide Sistema Orokorra aztertuko duen Higintza Obra Publikoaren Proiektua idaztea sustatuko du Udalak.

3. Jarduketa-baldintzak.

Plan Berezian eta hori garatzeko eta exekutatzeko gauzatu beharreko hirigintza-proiektuetan finkatzen direnak izango dira. Hori hala izanik ere, hauxe ezartzen da:

* Area honek Jarduketa Integratuko eremu independente bat (AI - FL.09.1) osatzen du.

* Area hau Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende geratzen da.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa da, aipatutako proiektuetan horri begira erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

* Jarduketa Integratuko eremu hau Area honetako Hiri Antolamendurako Plan Berezian edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketarako Programan Exekuzio Unitate bakar baten moduan eratuta eta mugatuta geratuko da.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Horrekin loturik, aipatutako Arearen Plan Bereziak eta hirigintza-legeria aplikagarriak ezartzen dutena bete beharko da.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Egun Arean dauden eraikinak exekutatu beharreko antolamendu xehekatuarekin bat datozen edo bat ez datozen erabakiko du Plan Bereziak. Horretarako, Arau Berezi honek (B atala) horri begira ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak hartuko dira kontuan.

6. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

Area honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Arearen antolamendu xehekatua exekutatzeko beharrezkoak direnak, horren mugen barruan egon nahiz mugetatik kanpo egon, baita beste batzuk ere, baldin eta, Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera, JI - FL.09.1 Jarduketa Integratuaren eremuari atxikita geratu badira. Horien artean ondorengo hauek:

Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación. En función de lo cual, la tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana no podrá efectuarse hasta tanto se haya producido dicha Declaración.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Especial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de Urbanización analizará la escorrentía generada por el nuevo desarrollo en el contexto del sistema de desagüe global en el que se efectúe el vertido de aguas pluviales, en lo que pueda afectar al cauce cubierto de la regata Antziola.

El Ayuntamiento promoverá la redacción del Proyecto de Obra Pública de Urbanización que estudie el Sistema General Viario previsto para la ordenación global del Ambito (HI)FL - La Florida.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Especial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - FL.09.1).

* El Area queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* Este ámbito de Actuación Integrada quedará constituido y delimitado como una única Unidad de Ejecución por el Plan Especial de Ordenación Urbana de éste Area, o en su caso, por el Programa de Actuación Urbanizadora.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Especial del Area y la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Especial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Area, con la ordenación pormenorizada a ejecutar. Para ello, se tendrán en cuenta las pautas de ordenación y los objetivos establecidos al efecto por esta Norma Particular (apartado B).

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI - FL.09.1. Entre ellas las siguientes:

* Bide Sistema Orokor berriko obren zati proportzionala finantzatzea (Florida-Ibaiondo loturako bidea), Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honek (HI)FL - Florida Azpi-eremuarentzat proposatua. Partaidetza hori aipatutako obren exekuzioaren kostu guztiaren %12,50 izango dela finkatzen da.

* Tratamendurako eta kutsadura ezabatzeko eragiketak, Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpenak horri dagokionez xedatzen duenarekin bat etorriz.

* Egun dauden eraikinak eta instalazioak eraisteak dituen kostuak: Ezabatu beharrekoak diren ondasun eta eskubide guztiengatik kalte-ordainak ematea; kokapen edo bizileku berria emateak edo jarduketak eta etxebizitzak ezabatzeak berekin dituzten gastuak eta abar.

* Area honetan sartuta dauden Bide Sistema Orokorreko elementuak berriro hiritartzeko obren exekuzioak dituen kostuak (Florida kaleko tartea).

* Aplikagarri den sektore-araudian, planeamendu orokor honetako zehaztapenetan edo udal ordenantzetan xedatutakoaren arabera beharrezko izan daitezkeen zarataren aurkako neurriak hartzeak berekin dituen kostuak.

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Area honi legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hiri Antolamendurako Plan Berezian, Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.

(HI) FL.10 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Florida kaleak, Madril-Irun Trenbideak eta (HI)FL.09 Areak (Benta Berriko tunela) mugatzen duten hiri-pieza sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 10.134 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1998ko abenduaren 9an behin betiko onetsitako «Arau Subsidiarioen Aldaketa SU-16.7 Arean» agirian ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Komunikazioen Sarea Mugikortasun Iraunkorreko Planean aurreikusitakoarekin bat etorriz osatzea, Hernaniko Hirigunearen eta Ergobia-Astigarraga artean oinezko eta txirrindularientzako lotura-bideak hobetzeko xedez: Florida kalearen muturrean trenbidearen gaineko igarobide bat eraikitzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 10.134 m²).

* La financiación de la parte proporcional de las obras del nuevo Sistema General Viario (vial de Unión La Florida-Ibaiondo) propuesto por este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación global del Subámbito (HI)FL - La Florida. Tal participación se establece en el 12,50% del costo total de la ejecución de las citadas obras.

* Las operaciones de tratamiento y descontaminación, según lo que al respecto determine la Declaración de Calidad de Suelo.

* Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes: La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos; los gastos de realojo, o extinción de actividades, y de viviendas, etc.

* El coste de la ejecución de las obras correspondientes a la reurbanización de los elementos del Sistema General Viario incluidos en el Area (tramo de la calle Florida).

* Los costes derivados de la adopción de las medidas de protección contra el ruido, que resulten necesarias, a tenor de lo estipulado por la normativa sectorial aplicable, por las determinaciones del presente planeamiento general, o por las ordenanzas municipales.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a esta Area, quedarán recogidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana, por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)FL.10

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza urbana que queda delimitada por la Calle Florida, por el Ferrocarril Madrid-Irun y por el Area (HI)FL.09 (túnel de Benta Berri). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 10.134 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por la «Modificación de Normas Subsidiarias del Area SU-16.7» aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 9 de diciembre de 1998.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Completar la red de comunicaciones en función de lo previsto en el Plan de Movilidad Sostenible, a fin de mejorar la unión peatonal y ciclista entre el Casco de Hernani y Ergobia-Astigarraga: Construcción de una pasarela sobre las vías del ferrocarril en el extremo de Florida Kalea.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 10.134 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Arau Subsidiarioen Aldaketak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira zehaztu Arearen antolamenduan.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honen B Atalean aurreikusitako komunikazio-sareari dagokiona.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area. (CS-2.a).

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da RENFE Geltokiaren instalazioetarako garai bateko orubea (10 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (90eko hamarraldiaren amaieran trenbide-jarduketa eten eta bizitegi-eremu bilakatu zen) (CS-2.d).

— Area honen lurzoruaren zati txiki bat urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

— Madril-Irun Trenbide-sareak eragindako zorrak. (CS-6.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Done Jakue Bidea (Trazaketa) (Erref. zk. I-3): «Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen «Monumentu Multzoa», I Motako babes-erregimenaz. Done Jakue Bideari aplikagarri zaion babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuko III. Eranskinak ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por la Modificación de Normas Subsidiarias aprobada (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El referido a la red de comunicaciones prevista en el Apartado B de esta Norma Particular.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— El antiguo solar destinado a instalaciones de la Estación de RENFE. queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 10) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad ferroviaria y transformación en área residencial a finales de los 90) (CS-2.d).

— Una pequeña parte del suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (Ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias aprobada (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak (ikus B atala) Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area (ver apartado B) se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Trenbidearen eragin-eremuan (LPSak adierazitako trenbide-plataformaren kanpoko ertzetik 25 m-ko lur-zerrenda) kokatzen diren obra edo jarduketek, hain zuzen ere, aipatutako azpiegitura horren administratzailearen (ADIF) aldez aurreko baimena eduki beharko dute.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI) SG - SAGASTIALDE AZPI-EREMUA

(HI) SG.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Iparraldean Donostia-Hernani garai bateko Tranbiaren oinezkoentzako pasealekuak, hegoaldean Sagastialde kaleak, ekialdean (HI)SG.02 Areak (Obra Sindical del Hogar erakundeak egindako multzoa) eta mendebaldean (HI)AN.05 Areak (Antziola auzoa) mugatutako bizitegi-eremua eta irakaskuntza-ekipamendukoa sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 27.804 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Foru Aldundiak 1986ko otsailaren 12an behin betiko onetsitako «Sagastialdeko Sektore baten Plan Partziala» agirian ezarritako antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Egun dagoen Ekipamendu Komunitarioko (Irakaskuntza) Sistema Orokorra finkatzea. Egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko aukerak arautzea.

— Oraindik gauzatu ez den ekipamendu komunitarioko partzela bati (sistema lokala) izenda dakizkiokeen antolamenduko hirigintza-parametroak definitzea.

— Donostia-Hernani garai bateko tranbiaren oinezkoentzako pasealekuaren urbanizazioa eta horrekin muga egiten duten gune libreetakoa hobetzeko lanak burutzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

Las obras, o actuaciones que se emplacen en la zona de afección ferroviaria (faja de 25 m desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria señalada por el PTS) deberán contar con autorización previa del administrador de la citada infraestructura (ADIF).

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

SUBAMBITO(HI) SG - SAGASTIALDE

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI)SG.01.

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza residencia y de equipamiento docente delimitada por el Norte con el paseo peatonal del antiguo Tranvía Donostia-Hernani, por el Sur con Sagastialde Kalea, por el Este con el Area (HI)SG.02 (grupo de la Obra Sindical del Hogar) y por el Oeste con el Area (HI)AN.05 (barrio de Antziola). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 27.804 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Parcial de un Sector en Sagastialde», aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzkoa el 12 de febrero de 1986.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Consolidación del Sistema General de Equipamiento Comunitario (Docente) existente. Regulación de las posibilidades de ampliación y mejora de las instalaciones actuales.

— Definición de los parámetros urbanísticos de ordenación atribuibles a una parcela de equipamiento comunitario (sistema local) aún no ejecutada.

— Ejecución de obras de mejora de la urbanización del paseo peatonal del antiguo tranvía Donostia-Hernani, y de los espacios libres públicos, colindantes con el mismo.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 17.952 m²).

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Irakaskuntzakoa (Azal. 5.620 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 4.232 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Plan Partzialak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arau Berezi honek berrantolatutako partzela eraikigarriak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoetarako xedatuta dagoelako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/SG.01) eta Irakaskuntza Ekipamenduarenak (E.00/SG.01) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ekipamendu publikoko sistema lokalarentzat eta Donostia-Hernani garai bateko tranbiaren oinezkoentzako pasealekuaren tartearentzat eta aipatutako pasealeku horrekin muga egiten duten erabilera eta jabari publikoko berdeguneentzat Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak Arearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratu.

Nolanahi ere, arau Berezi honen berezko zehaztapen gisa, Donostia-Hernani garai bateko tranbiaren oinezkoentzako pasealekuaren ondoko berdegunean kokatutako kareharrizko (lapiaza) azaleratze isolatuaren interes geomorfologiko eta naturalistikoa aipatzen da, eta horrekin bat etorriz, debekatuta dago horren eraldaketa formala, hondamen partziala edo suntsipena eragiten duen edozein jarduketa.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 17.952 m²)

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Docente (Sup. 5.620 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 4.232 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La parcela edificable reordenada por esta Norma Particular carece de edificabilidad urbanística, por destinarse a dotaciones públicas, no lucrativas.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistemas Generales Viario (C.10/SG.01) y de Equipamiento Docente (E.00/SG.01) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto al sistema local de equipamiento público, así como el tramo de paseo peatonal del antiguo tranvía Donostia-Hernani y las zonas verdes de uso y dominio público colindantes con el citado paseo se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

No obstante, como determinación propia de esta Norma Particular se señala el interés geomorfológico y paisajístico del afloramiento aislado de roca caliza (lapiaz) emplazado en la zona verde junto al paseo peatonal del antiguo tranvía Donostia-Hernani, y en función del mismo, se prohíbe cualquier actuación que conlleve su modificación formal, deterioro parcial, o destrucción.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Haur Eskolako instalazioen balizko handipen bati dagokion antolamendu xehakatua eta ekipamendu lokalaren partzela eraikigarriari dagokiona, halaber, Arau Berezi honetan ezarritakoak dira, eta beraz, zuzenean exekutatzekoak direla jotzen da.

Nolanahi ere, partzela horietarako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Egungo garapena:

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

Irakaskuntza Ekipamendurako partzela salbuespen bat da eta, arrazoi justifikaturik baldin badago, horren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimendu ahal izango du Udalak, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz.

3.2. Garapen berriak:

«e.10 / SG.01.1» partzela.

* Eraikuntza-proiektuak beharrezko eraikigarritasuna hartuko du, garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera, Arau Berezi honetako D.5 atalak ezarritako eraikuntza-parametroetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

4. Erabilera xehakatuak.

Bizitegi-erabilera duten partzela finkatuetan indarreko Plan Partzialak erabakitako erregimena aplikatu beharko da, eta osagarri gisa jokatuko du Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoak.

Haur Eskolaren partzela osoa irakaskuntza-erabilerarako xedatu beharko da. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuta geratzen bada, horren zati bat edo osorik ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada correspondiente a una posible ampliación de las instalaciones de la Haur-Eskola y la correspondiente a la parcela edificable de equipamiento local, quedan, así mismo, establecidas en esta Norma Particular, por lo que se consideran de ejecución directa.

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

Es excepción la parcela de Sistema General de Equipamiento Docente que, de mediar razones justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la misma, en función del programa equipamental a desarrollar.

3.2. Nuevos desarrollos:

Parcela «e.10 / SG.01.1».

* El proyecto de construcción adoptará la edificabilidad necesaria en función del programa equipamental a desarrollar, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de los parámetros de edificación establecidos por el apartado D.5 de esta Norma Particular.

4. Usos pormenorizados.

En las parcelas de uso residencial consolidadas será de aplicación el régimen adoptado por el Plan Parcial vigente, actuando como complementario el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El conjunto de la parcela de la Haur-Eskola deberá destinarse a uso docente. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisi-

xedatu ahal izango da (titulartasun publikoan burututako ekipamenduak): Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak. Lurzoru librea kirol-gune, lorategi edo aparkaleku gisa erabili beharko da, eraikinean garatzen den erabilerari atxikia.

Ekipamenduko partzeletako garapen berriei dagokienez:

* «e.10 / SG.01.1» partzela:

Udal Ekipamendu Programaren arabera, partzelaren xede osoa edo partziala ezarriko da, ondorengo zuzkidura-erabilera hauen artetik (titulartasun publikoarekin burutuak): Irakaskuntza, Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Haur Eskolako instalazioek izan ditzaketen handitzeetan, dagozkion eraikuntza-proiektuek finkatuko dituzte lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak. Nolanahi ere, handitze horietan ez da BS+2ES profila gaindituko sestra gainean, eta partzelaren mugetara gutxienez 5 m-ko tartea errespetatuko da eta 10 m-koa eraikin mugakideetara.

Ekipamenduko partzelaren (erreserbako sistema lokala) garapen berriei dagokienez:

* «e.10 / SG.01.1» partzela:

— Dagokion eraikuntza-proiektuan finkatuko dira lerrokadura, profilak, altuerak eta sestrak. Nolanahi ere, eraikin berriak ez du sestra gainean BS + 2ES gehieneko profila gaindituko, ezta 1BS ere sestrapean, ez eta 10 m-ko gehieneko erlaitz-altuera ere, eta honako tarteak errespetatuko ditu gutxienez: 5 m partzelaren mugetara, eta 10 m bizitegi-eraikin mugakideetara.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

«e.10 / SG.01.1» partzela eraikigarri berri bat antolatzen da, erreserbako zuzkidura-erabilerarako xedatua (sistema lokala), 1.898 m²-ko azalera duela. Zatiezina.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

Udalaren edo ekipamenduaren kudeaketaz arduratzen den Erakundearen eginkizuna izango da ekipamenduak kudeatzea, zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak bere kontura egokitu eta

bles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables. El suelo libre se deberá usar como zona deportiva, ajardinada o de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolle en el edificio.

En lo que corresponde al nuevo desarrollo de la parcela de equipamiento:

* Parcela «e.10 / SG.01.1»:

En función del Programa Municipal de Equipamiento se establecerá el destino total, o parcial de la parcela, entre los siguientes usos dotacionales (ejercidos bajo titularidad pública): Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de las posibles ampliaciones de las instalaciones de la Haur-Eskola, se establecerá por los correspondientes proyectos de construcción. En todo caso, las posibles ampliaciones no superarán el perfil sobre rasante de PB+2PP, y respetarán un retiro mínimo a los límites de parcela de 5 m y de 10 m a las edificaciones colindantes.

En lo que corresponde al nuevo desarrollo de la parcela de equipamiento (sistema local de reserva):

* Parcela «e.10 / SG.01.1»:

— La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes se efectuará por el correspondiente proyecto de construcción. En todo caso, la nueva edificación no superará el perfil máximo sobre rasante de PB + 2PP y de 1PS bajo rasante, ni una altura máxima de cornisa de 10 m y respetará un retiro mínimo: A los límites de parcela de 5 m., y a las edificaciones residenciales colindantes de 10 m.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Se ordena una nueva parcela edificable «e.10 / SG.01.1» y destinada a uso dotacional de reserva (sistema local), con 1898 m² de superficie. Indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá al Ayuntamiento, o a la Entidad a la que esté encomendada la gestión de los equipamientos, adaptar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servi-

mantentzea, udal irizpideekin bat etorriz, eta halaber, barnealdeko gune librearen tratamendua egitea eta partzelaren itxitura eraikitzea (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa errespetatu beharko du horrek).

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan zuzenean gauzatzekoa den Jarduketa Isolatu bat mugatu da: SG.01.1.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Aurreikusitako handipen-jarduketen edo eraikuntza berriko jarduketen exekuzioari egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu.

(HI) SG.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Iparraldean Donostia-Hernani garai bateko Tranbiaren oinezkoentzako pasealekuak, hegoaldean Sagastialde kaleak, ekialdean (HI)FL.08 Areak (AMR Refractarios enpresaren partzela) eta mendebaldean (HI)SG.01 Areak (Haur Eskolaren partzela) mugatutako bizitegi-eremua sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek. «Obra Sindical del Hogar» erakundeak eta «Kapote Kooperatibak» sustatutako bizitegi-multzoak sartzen dira area honen barruan.

— Gutxi gorabeherako azalera: 18.694 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Sagastialde kalearen amaierako tartearen bide-diseinua birmoldatzea, eta horren arabera, (HI)FL.08 Area mugakidean aurreikusitako biribilgune berria ematen da, Hernaniko Hirigunerako proposatutako zirkulazio-eskema orokorraren parte gisa. Aipatutako tarte horrek norabide bakarreko ibilgailu-galtzada bat (4 m-ko sekzioa), oinezkoentzako espaloi bat (3 m-ko gutxieneko zabalera), bidegorria (2 m-ko gutxieneko sekzioa) eta lerroko aparkaleku-zerrenda bat (2 m-ko sekzioa) izango ditu.

— Donostia-Hernani garai bateko tranbiaren oinezkoentzako pasealekuaren urbanizazioa hobetzeko lanak burutzea eta horrekin muga egiten duen gune libre publikoa lorategi eta jolaserako gune gisa egokitzea.

cio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias).

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitada una Actuación Aislada de ejecución directa: SG.01.1.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones de ampliación, o de nueva edificación previstas, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI) SG.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial que limita al Norte con el paseo peatonal del antiguo Tranvía Donostia - Hernani, al Sur con Sagastialde kalea, al Este con el Area (HI)FL.08 (parcela de AMR Refractarios) y al Oeste con el Area (HI)SG.01 (parcela de Haur Eskola). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados. En esta área se incluyen los grupos residenciales promovidos por la «Obra Sindical del Hogar» y por la «Cooperativa Kapote».

— Superficie aproximada: 18.694 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación y de la edificación existente, construida según licencia municipal.

— Remodelación del diseño viario del tramo final de la calle Sagastialde, en el que se entrega a la nueva rotonda prevista en el Area contigua (HI)FL.08, como parte del esquema circulatorio global propuesto para el Casco de Hernani. El citado tramo dispondrá de una calzada de rodadura unidireccional (4 m de sección), de acera peatonal (3 m de achura mínima), de carril bici (2 m de sección mínima) y de una banda de aparcamiento en línea (2 m de sección).

— Ejecución de obras de mejora de la urbanización del paseo peatonal del antiguo tranvía Donostia-Hernani, y acondicionamiento como zona ajardinada y de juego, del espacio libre público colindante con el mismo.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 15.016 m²).

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 1.843 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.835 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa lehendik dauden eraikinei eta udal eraikuntza-baimen berezietan finkatuta geratu direnei egokitzen zaiena da.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Sagastialde Kalea (C10/SG.02).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bide-sarearentzat eta Donostia-Hernani garai bateko tranbiaren oinezkoentzako pasealekuaren tartearentzat eta aipatutako pasealeku horrekin muga egiten duten erabilera eta jabari publikoko berdeguneentzat Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Arearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Area honen lurzoruaren parte bat urpean geratzeko arriskuak eraginda geratzen da 100 eta 500 urte bitarteko itzulera-epe batez (CS-2.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratu.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 15.016 m²).

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 1.843 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.835 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Sagastialde Kalea (C10/SG.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la red viaria, así como el tramo de paseo peatonal del antiguo tranvía Donostia-Hernani y la zona verde de uso y dominio público colindante con el citado paseo, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Una parte del suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años (CS-2.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudia izan ezik, ez baita «Obra Sindical del Hogar erakundearen Sagastialde Multzoan» kokatutako eraikinetan aplikatuko, horietan etxebizitza-erabilerak bakarrik baimentzen direnez gero.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación en las construcciones ubicadas en el «Grupo Sagastiya de la Obra Sindical del Hogar» en las que sólo se autoriza el uso de vivienda.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Kapote-Berri (Florida auzoko 37 zk.) etxea ordezkatzen bada, horren egungo bolumetria berrantolatu ahal izango da, aurrez Xehetasun Azterketa bat onetsiz, baina edonola ere, sestra gainean 900 m² (t)ko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, BS+3ES gehieneko profila eta mugetaraino 5 m-ko gutxieneko tartea errespetatuko dira. Era berean, dagoen eraikina eraberritu edo birgaitzeko lanak egiten badira, gehieneko eraikigarritasun fisikoaren erreferentzia aplikatuko zaio finka horri.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HI) SG.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Villa Nisuma izeneko familia bakarreko partzela sartzen da Area honen barruan; iparraldean eta mendebaldean Sagastialde Eremuko lursailekin, ekialdean Etxeberri auzoarekin eta hegoaldean Donostia-Hernani garai bateko Tranbiaren oinezkoentzako pasealekuarekin egiten du muga. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 2.364 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

Florida - Sagastialde - Etxeberri eremuaren bidesistemarentzat proposatutako antolamenduaren helburua, hain zuzen ere, hiri-garapenerako aurreikuspenek eta Azpi-eremu hauetan kokatu beharreko pieza berriekin irispideak koordinatzeko premiak eragindako arazoari irtenbide bat ematea da.

Erreferentziazko testuinguru honetan, Villa Nisuma finkaren berrantolamenduak izaera estrategikoa du. Horrexegatik, bizitegietarakoa izatetik Bide eta Gune Libreen Sistema Lokal izatera igaro dadila proposatzen da, xede hauekin:

* Sagastialde Azpi-eremuan aurreikusitako Bizitegi Sektore berrietako ibilgailu-irispideak aldatu eta hobetu daitezela ahalbidetzea: (HI)SG.06 eta (HI)SG.04.

* Parke Publikorako xedatutako pieza berri bat antolatzea (1.150 m² inguru), egungo partzelan dagoen lorategiaren ezaugarri botanikoak eta hiri-bilbean duen kokapen egokia aprobetxatuz.

Sistema Lokal hau exekutatzeko, beharrezkoa da area honen lurzorua kudeatzea. Horretarako, 2009ko uztailean Hernaniko Udalak Hirigintza Hitzarmen bat sinatu zuen finkaren jabearekin.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En caso de sustitución de la casa Kapote-Berri (Florida Auzoa n.º 37), podrá reordenarse su actual volumetría, mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, una edificabilidad física máxima sobre rasante de 900 m² (t), el perfil máximo de (PB+3PP) y la distancia mínima a linderos de 5 m. Así mismo, tal referencia de edificabilidad física máxima le será aplicable a dicha finca en caso de una operación de reforma-rehabilitación del edificio existente.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HI) SG.03.

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela unifamiliar denominada Villa Nisuma, Linda por el Norte y Oeste con terrenos de la Zona de Sagastiya, por el Este con el Barrio de Etxeberri y por el Sur con el paseo peatonal del antiguo Tranvía Donostia- Hernani. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 2.364 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta para el sistema viario global de la zona La Florida - Sagastiya - Etxeberri-, tiene como objetivo dar solución a la problemática que tiene su origen en las previsiones de desarrollo urbano y en la necesidad de coordinar los accesos a las nuevas piezas a emplazar en estos Subámbitos.

Dentro de este marco de referencia la reordenación de la finca Villa Nisuma adquiere un carácter estratégico. Es por lo que se propone su reconversión de residencial (uso actual), a Sistema Local Viario y de Espacios Libres, a fin de:

* Posibilitar la modificación y mejora del acceso rodado a los nuevos Sectores residenciales previstos en el Subámbito de Sagastiya: (HI)SG.06 y (HI)SG.04.

* Disponer de una nueva pieza destinada a parque público (aproximadamente 1.150 m²), aprovechando las cualidades botánicas del jardín existente en la parcela actual y su buen emplazamiento en el tejido urbano.

La ejecución de este Sistema Local genera la necesidad de gestión del suelo de este Area, que ha sido resuelta por el Ayuntamiento de Hernani mediante la suscripción con el propietario de la finca, de un Convenio Urbanístico, que fue formalizado en julio de 2009.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezko izanez gero, xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, jabetzearen egiturak eta erreferentziatzat hartzen diren mugek duten errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, planeamendu orokor honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 2.364 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez zaio izendatzen, lurzoru ez-eraikigarria delako, izenpetutako Hirigintza Hitzarmen honek xedatutakoaren kontra joan gabe.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira zehaztu Arearen antolamenduan.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak dituzte Area honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira, eta zehazkiago, aurreikusitako Sistema Lokalenak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ahal den neurrian, egun dagoen magnolio multzo horretan eraginik ez izateko moduan burutuko da Parke Publikoaren egokitzapena.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratu.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Landaretza.

Politena Parkearen urbanizazioan natura aldetik interesa duen zuhaiztiaren (magnolio multzoa) gaineko eraginak ahalik gehien murrizteko beharrezkoak diren neurriak aztertuko dira.

2. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area honen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y de los límites tomados como referencia, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 2.364 m²)

4. Edificabilidad urbanística.

No se le atribuye por tratarse de suelo no edificable, sin perjuicio de lo estipulado por el Convenio Urbanístico suscrito.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B), se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area, y en concreto de los Sistemas Locales previstos.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

El acondicionamiento del parque público se adoptará evitando en lo posible afecciones al conjunto de magnolios actualmente existente.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Vegetación.

En la urbanización del Parque Politena se estudiarán las medidas necesarias para reducir al máximo las afecciones sobre el arbolado de interés naturalístico actualmente existente (conjunto de magnolios).

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4 zk. planoak).

11. Programazioa.

Area honen exekuziorako epea, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa izeneko agiriak finkatutakoa izango da.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Ikus Arau Berezi honen C.4 atala.

4. Erabilera xehakatuak.

Antolatutako gune libreko partzela finkatuan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Ez da inolako eraikinik baimentzen.

6. Partzelazioa.

Baimendutako partzelazioa antolatutako erabilera bereiziko Sistema Lokalak mugatzeari dagokiona da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

(HI)SG.06 Sektore mugakidera (Bide Sistema Lokala) doan irispideak okupatutako Arearen zatia urbanizatzeko lan osagarriak aipatutako Sektore horretako Hirigintza Proiektuan aurreikusitakoren arabera definitu eta burutuko dira.

Parke publikorako (Gune Libreen Sistema Lokala) xedatutako Arearen zatia egokitu behar izanez gero, Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez burutu ahal izango da, Hernaniko Udalak sustaturik.

2. Jarduketa-baldintzak.

Area honetako lurzoruaren udal-titulartasuna Hirigintza Hitzarmenean jasotako baldintzak gauzatuta lortuko da; aipatu hitzarmena 2009ko uztailean izenpetu zuen Hernaniko Udalak.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjunto n.º 3 y 4).

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

Ver apartado C.4 de esta Norma Particular.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en la parcela de espacio libre ordenada es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

No se autoriza edificación alguna.

6. Parcelación.

La parcelación autorizada es la correspondiente a la delimitación de los Sistemas Locales de uso diferenciado ordenados.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area corresponde a suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras complementarias de urbanización de la parte del Area ocupada por el vial de acceso al Sector colindante (HI)SG.06 (Sistema Local Viario), quedarán definidas y ejecutadas según lo previsto en el Proyecto de Urbanización del citado Sector.

El acondicionamiento de la parte del Area destinada a parque público (sistema Local de Espacios Libres), se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

La titularidad municipal del suelo de este Area se obtendrá mediante la ejecución de los condicionados previstos en el Convenio Urbanístico, que fue formalizado por el Ayuntamiento de Hernani en julio de 2009.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Egun Arean dauden eraikinak Antolamendutik Kanpo daudela adierazten da, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatuarekin bat ez datozelako eta horren exekuzioarekin bateraezinak direlako. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluak aurreikusitako erregimenaren mende geratuko dira elementu hauek.

5. Hirigintza-kargak.

(HI)SG.06 Sektore mugakidera (Bide Sistema Lokala) doan irispideak okupatutako Arearen zatia hiritartzeko lan osagarriak aipatutako Sektore horren exekuzioari egozgarria den kargatzat hartuko dira.

Lorategi-eremua egokitzeko lanak Hernaniko Udalak exekutatu eta finantzatuko ditu.

(HI) SG.04 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Hegoaldean Donostia - Hernani garai bateko Tranbiaren oinezkoentzako pasealekuak, ekialdean Etxeberri auzoak, mendebaldean Antziola auzoak eta iparraldean Oriamendiko mendikatearen hegalek (Sagastialde eta Iturmendi baseei inguruak) mugatutako lurraldea sartzen da Sektore honen barruan. Oraindik eraiki eta hiritartu ez diren lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 76.150 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2007ko maiatzaren 2an behin betiko onetsitako «AASSetako elementuen aldaketa» agirian ezarritako bi Sektoreak (bat bizitegirakoa, eta bestea Gune Libreen Sistema Orokorrekoa) Sektore bakar batean bateratzea; horren zehaztapenak Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an behin betiko onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenean sartuta geratu ziren.

— Hernaniko Udalak 2007ko azaroaren 29an behin betiko onetsitako «LU-15.6 Sektorearen Plan Partzial Aldatuak (Sagastialde)» ezarritako orube eraikigarrien antolamendua finkatzea.

— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 61.b artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, aipatutako Plan Partzial horren antolamendu xehakatua (egun indarrean eta exekuzioan), bereziki honako inguruei dagokienez:

«Sektorearen ekialdeko eremua».

* Sektorearen barne-zerbitzuko bidea kanpoko sare orokorrarekin lotzen da (HI)FL.08 Area mugakidean aurreikusitako biribilgune berrian, eta era horretan, hasieran antolatuta geratu zen eta Sagastialde kaletik egiten zen sarbidea ordezkatuko du, (HI)SG.01 Arean kokatutako Haur Eskolaren partzelarekiko tangentea.

* Irispideen birmoldaketa horri esker, partzela eraikigarri berri bat sortu da ekipamendu Komunitarioko Sistema Lokalerako xedatua (650 m²ko azalera), egun (HM) VI-05 Arean (Transpacar finka) kokatuta dagoen udal irakaskuntza zentroaren lekualdaketa hartzeko xedea duena. Jarduketa hori (HI)SG.03 Arearen (Bide eta Gune Libreen Sistema Lokala) kudeaketarekin koordinatuta egingo da, 2009ko uztailean gauzatutako Hirigintza Hitzarmenetik ondorioztatzen den moduan.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No requiere su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

La edificación existente en el Area queda declarada como Fuera de Ordenación, al resultar disconforme con la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular y ser incompatible con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Cargas urbanísticas.

Las obras complementarias de urbanización de la parte del Area ocupada por el vial de acceso al Sector colindante (HI)SG.06 (Sistema Local Viario), constituirán una carga atribuible a la ejecución del citado Sector.

Las obras de acondicionamiento de la zona ajardinada se ejecutarán y financiarán por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HI)SG.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde al territorio delimitado por el Sur con el paseo peatonal del antiguo Tranvía Donostia - Hernani, por el Este con el Barrio de Etxeberri, por el Oeste con el Barrio de Antziola y por el Norte con las laderas del cordal de Oriamendi (zonas de los caseríos Sagastiya e Iturmendi). Se trata de terrenos aún sin urbanizar ni edificar.

— Superficie aproximada: 76.150 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Unificar en un solo Sector los dos Sectores (uno residencial, y otro de Sistema General de Espacios Libres) establecidos por la «Modificación de elementos de las NNSS» aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 2 de mayo de 2007 y cuyas determinaciones quedaron incorporadas a la Revisión de las NNSS aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 12 de junio de 2007.

— Consolidar e incorporar a este planeamiento general la ordenación de los solares edificables establecida por el «Plan Parcial Modificado del Sector SUE-15.6 (Sagastiya)» aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 29 de noviembre de 2007.

— Adaptar directamente, en función de lo previsto en el Art. N.º 61.b de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la ordenación pormenorizada del citado Plan Parcial (hoy vigente, y en ejecución), en lo que exclusivamente se refiere a:

«Ambito Este del Sector».

* El vial de servicio interior del Sector se conecta a la red general exterior en la nueva rotonda prevista en el Area colindante (HI)FL.08, sustituyendo así el acceso inicialmente ordenado, que se efectuaba desde Sagastialde Kalea, tangente a la parcela de la Haur Eskola ubicada en el Area (HI)SG.01.

* La citada remodelación de accesos permite crear una nueva parcela edificable destinada al Sistema Local de Equipamiento Comunitario (650 m² de superficie) destinada a acoger el traslado del centro docente municipal, actualmente emplazado en el Area (HM) VI-05 (Finca Transpacar). Actuación coordinada con la gestión del Area (HI)SG.03 (Sistema Local Viario y de Espacios Libres) y que se desprende del Convenio Urbanístico formalizado en Julio de 2009.

«Sektorearen mendebaldeko eremua».

* Berdegunearen zerbitzuko bidearen lehen zatia (Gune Libreen Sistema Lokala) egokitzea, (HI) SG.05 Sektore mugakidearen irispide gisa beharrezko baldintzak bete ditzan, 5 m-ko galtzada-sekzioa eta 2 m-ko espaloia dituela.

— Etxebizitza babestua sustatzeko politikari jarraipen emateko beharrezkoak diren lurzoru-baliabideak Hernaniko Udalari emateko aukera finkatzea, 2002an gauzatutako Hirigintza Hitzarmenean aurreikusitakoaren arabera, batetik, udal premiak betetzeko eta, bestetik, eskualdeko eskariak betetzeko.

— Iturmendiko ibarraren eta errekaren inguruan parke publiko bat sortzeko prposamena finkatzea, bertako hirigintza-gaitasunak aprobetxatu eta natura eta geomorfologia aldetik dituen balioak babestuko dituena.

— Antolamendu xehakatu bat finkatzea (gaur egun indarrean eta exekuzioan) egituraketarekin koordinatzen dena eta Etxeberri eta Antziola auzoetako hirigintza-baldintzak hobetu eta osatuko dituena irisgarritasunari, ekipamenduei eta gune libreei dagokienez.

— Arau Berezi honen barruan Plan Partzialetik eta dagokion Hirigintza Jarduketarako Programatik ondorioztatzen diren hirigintza-zehaztapenak eta antolamendua (goian aipatutako berregokitzapen puntualekin) barneratzea, biak ere Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak sustatuak eta Hernaniko Udal Batzarrak 2007ko azaroaren 29an eta 2008ko urtarrilaren 8an hurrenez hurren behin betiko onetsiak.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru Hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 55.167 m²).

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Espazio Libreak» (Azal. 20.983 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 32.971 m² (t).

* Sestrapean: 9.852 m² (t).

Hernaniko Udalak 2007ko azaroaren 29an behin betiko onetsitako Sektorearen Plan Partzialaren Ordenantzetako 23. artikuluak aurreikusitakoaren arabera egingo da azalera hauen kontaketa.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Sektore honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

«Ambito Oeste del Sector».

* Adaptar el primer tramo del camino de servicio de la zona verde (Sistema Local de Espacios Libres) para que cumpla las condiciones necesarias como acceso viario del Sector colindante (HI) SG.05, con una sección de rodadura de 5 m y con una acera de 2 m.

— Consolidar la posibilidad de dotar al municipio de Hernani de los recursos de suelo necesarios para dar continuidad a la política de promoción de vivienda protegida, destinada, según lo previsto en el Convenio Urbanístico formalizado en 2002, en parte, a cubrir las necesidades municipales, y en parte, a la demanda comarcal.

— Consolidar la propuesta de creación de un parque público en torno a la vaguada y regata de Iturmendi que aproveche sus cualidades urbanísticas y preserve sus valores naturalísticos y geomorfológicos.

— Consolidar una ordenación pormenorizada (hoy vigente y en ejecución) que coordina con la estructuración y mejora y completa las condiciones urbanísticas de los barrios de Etxeberri y Antziola en lo que respecta a accesibilidad, equipamientos y zonas libres.

— Incorporar, a esta Norma Particular, la ordenación (con los reajustes puntuales arriba enunciados) y las determinaciones urbanísticas dimanantes del Plan Parcial y del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, ambos promovidos por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, y aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 29 de noviembre de 2007 y el 8 de enero de 2008 Respectivamente.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 55.167 m²).

Sistema General «D.10 Espacios Libres Urbanos» (Sup. 20.983 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 32.971 m² (t).

* Bajo rasante: 9.852 m² (t).

El cómputo de estas superficies se efectuará según lo previsto en el Art. 23 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 29 de noviembre de 2007.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

Sektore honetan antolatutako hirigintza-eraikigarritasun osoa, merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabilerei dagozkien 1.500 m²(t) inguruko gehienezko bat izan ezik, Babes Ofizialeko 297 Etxebizitza eta horiekin loturiko eranskin eta zerbitzuak (trastelekuak, garajeak eta abar) eraikitzeko xedatuko da.

6. Sistema Orokorren Sarea.

D.10/SG.04 Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorra (Iturmendi parkea) Sektore honen barruan antolatuta geratu da. (Gutxi gorabeherako azalera 20.983 m²).

7. Oinarrizko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ibilgailuentzako irispide, bide-sare eta ekipamendu publikoko sistema lokalekin loturik jada onetsitako Plan Partzialak eta Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Sektore honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira.

Sektore honetarako erabakitako antolamendu xehakatuak zuzkidura publikoko lurzoru-erreserba bat aurreikusten du, legezko estandarrek eskatutakoa baino handiagoa, eta gehikuntza hori 15.500 m²koa dela jotzen da gune libreen sistema lokalean eta 3.700 m²koa ekipamendu komunitarioko sistema lokalean. Erreserba hori, horren beharra izanez gero, hiri-lurzoruko beste Area batzuen berrantolamendu integralerako jarduketetan beharrezko izan daitekeen zuzkidura-konpentsazioa justifikatzeko erabili ahal izango da, betiere Area horiek Hirigunea/Iparra (HI) Eremuaren esparru orokor beraren barruan kokatuak badaude, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legea garatzen duten premiazko neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 17.5.b artikuluak aurreikusitakoaren arabera.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

— Natura aldetik interesa duten landaretza-guneak. (CS- 4.c).

— Parkeak eta zuhaitzak Hiri Gunean (CS- 4.e).

— Geomorfologia aldetik interesa duten Areak. Lapiaza (CS- 4.g.).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Sektore honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Sektore hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

Toda la nueva edificabilidad urbanística ordenada en este Sector, a excepción de un máximo estimado de 1.500m2(t) que corresponden a usos comerciales y terciarios, quedará destinada a la construcción de un total de 297 Viviendas de Protección Oficial y a los anejos y servicios ligados a las mismas (trasteros, garajes, etc.).

6. Red de Sistemas Generales.

Queda ordenado dentro del Sector el Sistema General de Espacios Libres Urbanos (parque de Iturmendi) D.10/SG.04. (Superficie aproximada 20.983 m²).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos tanto por el Plan Parcial ya aprobado, como por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Sector.

La ordenación pormenorizada adoptada para este Sector prevé una reserva de suelo dotacional público superior a la exigida por los estándares legales, cuyo aumento se cifra en 15.500 m² de sistema local de espacios libres y de 3.700 m² de sistema local de equipamiento comunitario. Reserva ésta que podrá ser utilizada, caso de ser necesario, para justificar la compensación dotacional que pueda ser precisa en actuaciones de reordenación integral de otras Areas de suelo urbano, ubicadas dentro del mismo marco global del Ambito (HI) Hirigunea Iparra, según lo previsto por Art. N.º 17.5.b del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 6/2006 de de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Puntos de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e).

— Areas de interés geomorfológico. Lapiaz (CS- 4.g.).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapenerako Planeamendua.

Sektore honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da, eta Hernaniko Udal Batzarrak 2007ko azaroaren 29an behin betiko onetsitako Plan Partzialak ezarritakoarekin bat dator, hirigintza-fitxa honen B atalean definitutako berregokitzapen puntualak gehitu zaizkiolarik.

11. Programazioa.

Plan Partziala garatzen duen eta Hernaniko Udalak 2008ko urtarrilaren 8an behin betiko onetsi zuen HJPak ezartzen ditu, hain zuzen ere, Sektore hau exekutatzeko epeak.

Sektore hau burutzeko, beharrezkoa izango da, horrekin koordinatuta, (HI)SG.03 Area mugakidean antolatutako bidesistema lokala eraikitzea.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Hirigintza Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da, eta Hernaniko Udal Batzarrak 2007ko azaroaren 29an behin betiko onetsitako Plan Partzialak ezarritakoarekin bat dator, hirigintza-fitxa honen B atalean definitutako berregokitzapen puntualak gehitu zaizkiolarik.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari izendatzen zaion eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nola sestra azpian), aipatutako Plan Partzialean partzela eraikigarri bakoitzari izendatutakoa da. Arau Berezi honek antolatutako Irakaskuntza Ekipamenduko Sistema Lokalerako xedatutako partzela eraikigarri berriari dagokionez, A Zuzkidura Partzelarentzat aipatutako Plan Partzialak aurreikusitako araudi beraren mende geratuko da.

3. Erabilera xehakatuak.

Jada behin betiko onetsita dagoen Plan Partzialak erabakitako erregimena aplikatuko da Haren erregimen osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak aurreikusitakoa aplikatuko da.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Indarreko Plan Partzialean berariaz definitu direnak dira. Arau Berezi honek antolatutako Irakaskuntza Ekipamenduko Sistema Lokalerako xedatutako partzela eraikigarri berriari dagokionez, A Zuzkidura Partzelarentzat aipatutako Plan Partzialak aurreikusitako araudi beraren mende geratuko da.

5. Partzelazioa.

Indarreko Plan Partzialak berariaz ezarritakoa da. Arau Berezi honek antolatutako Irakakuntza Ekipamenduko Sistema Lokalerako xedatutako partzela eraikigarri berria zatiezina dela jotzen da (gutxi gorabeherako azalera 650 m²).

6. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen direnak dira eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan ageri dira, eta Hernaniko Udal Batzarrak 2007ko azaroaren 29an behin betiko onetsitako Plan Partzialak ezarritakoarekin bat dator, hirigintza-fitxa honen B atalean definitutako berregokitzapen puntualak gehitu zaizkiolarik.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector es la adoptada por esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 29 de noviembre de 2007, a la que se han incorporado los reajustes puntuales definidos en el apartado B de la presente ficha urbanística.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Sector son los que al efecto establece el PAU, que desarrolla el Plan Parcial, y que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 8 de enero de 2008.

La ejecución de este Sector se llevará a cabo coordinadamente con la construcción del tramo del sistema local viario ordenado en el Area colindante (HI)SG.03.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 29 de noviembre de 2007, a la que se han incorporado los reajustes puntuales definidos en el apartado B de la presente ficha urbanística.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenan en este Sector, es la atribuida a cada parcela edificable por el citado Plan Parcial. En lo que se refiere a la nueva parcela edificable destinada a Sistema Local de Equipamiento Docente ordenada por esta Norma Particular se someterá a igual regulación que la prevista por el citado Plan Parcial para la Parcela Dotacional A.

3. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Parcial ya aprobado definitivamente. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los definidos específicamente por el Plan Parcial vigente. En lo que se refiere a la nueva parcela edificable destinada a Sistema Local de Equipamiento Docente ordenada por esta Norma Particular se someterá a igual regulación que la prevista por el citado Plan Parcial para la Parcela Dotacional A.

5. Parcelación.

Queda establecida específicamente por el Plan Parcial vigente. La nueva parcela edificable destinada a Sistema Local de Equipamiento Docente ordenada por esta Norma Particular se considera indivisible (superficie aproximada 650 m²).

6. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 29 de noviembre de 2007, a la que se han incorporado los reajustes puntuales definidos en el apartado B de la presente ficha urbanística.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Plan Partziala garatzen duen eta 2008ko urtarrilaren 8an Hernaniko Udalak behin betiko onetsi zuen HJPean ezarrita daudenak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Hernaniko Udalak 2008ko apirilaren 22an behin betiko onetsitako Hirigintza Proiektu bat du Sektore honek. Gaur egun, hirigintza-lan horiek gauzatzen ari dira. Planeamendu orokor hau eta aipatutako Proiektu horren behin betiko onespen-erabakiaren baldintza zehatzak betez, abian diren obrek kontuan izan beharko dituzte Arau Berezi honetatik (B atala) ondorioztatzen diren antolamendu-berregokitzapen puntualak.

2. Jarduketa-baldintzak.

Hernaniko Udalak 2008ko urtarrilaren 8an behin betiko onetsitako Hirigintza Jarduketarako Programatik ondorioztatzen direnak dira.

* Sektore honek Jarduketa Integratuko eremu independente bat (AI - SG.04.1) osatzen du.

* Sektore hau Exekuzio Publikoko Erregimenaren mende geratzen da, Desjabetze Sistemaren bitartez.

* Jarduketa Integratuko eremu hau Exekuzio Unitate bakar bat balitz bezala eratuta eta mugatuta geratu da.

Egun, amaituta dago dagoeneko lursailen okupazio formala, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak sustatutako desjabetze-prozesuaren barruan.

3. Urbanizazio Jarduketarako Programak.

Sektore honek badu Hirigintza Jarduketarako Programa bat, Hernaniko Udalak 2008ko urtarrilaren 8an behin betiko onetsia.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Egun Sektorean dauden eraikinak exekutatu beharreko antolamendu xehekatuarekin eta arautuko dituen erregimenarekin bat datozen edo bat ez datozen erabakiko du Plan Partzialak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

5. Hirigintza-kargak.

Hernaniko Udalari dagozkion lurzoruaren lagapenak eta eraikigarritasuna indarreko Hirigintza Jarduketarako Programak ezarritakoak dira.

Horrela definitutako lurzoru-lagapenen obligazioen barruan, D.10/SG.04 Sektore honen barruan (Iturmendi parkea) atxikitako Sistema Orokorreko sarearen elementuei dagokiena jasoko da.

Sektore honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak indarreko HJPean definituta geratu dira, eta hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Sektorearen antolamendu xehekatua exekutatzeko beharrezkoak direnak lirateke, horren mugen barruan egon edo muga horietatik kanpo egon, baita beste batzuk ere, baldin eta, Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera, AI - SG.04.1 Jarduketa Integratuaren eremuari atxikita geratu badira. Horien artean ondorengo hauek:

* Sektore honen barruan sartutako D.10/SG.04 Gune Libreen Sistema Orokorraren (Iturmendi parkea) hirigintza-obren exekuzio-kostuak.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el PAU que desarrolla el Plan Parcial, y que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 8 de enero de 2008.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

El Sector cuenta con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de Hernani con fecha 22 de abril de 2008. En la actualidad se encuentran en ejecución dichas obras de urbanización. En cumplimiento de este planeamiento general y de las condiciones concretas del acuerdo de aprobación definitiva del citado Proyecto, las obras en curso deberán tener en cuenta los reajustes puntuales de la ordenación que se derivan de la presente Norma Particular (Apartado B).

2. Condiciones de actuación.

Son las que se desprenden del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 8 de enero de 2008:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- SG.04.1).

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Publica, mediante el Sistema de Expropiación.

* Este ámbito de Actuación Integrada queda constituido y delimitado como una única Unidad de Ejecución.

En la actualidad ya está concluida la ocupación formal de los terrenos dentro del proceso de expropiación impulsado por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

El Sector cuenta ya con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 8 de enero de 2008.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial vigente establece la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar y el régimen al que deben quedar sometidas, en función de lo previsto en el art.101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Cargas urbanísticas.

Las cesiones de suelo y edificabilidad correspondientes al Ayuntamiento de Hernani son las establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora vigente.

Dentro de las obligaciones de cesión de suelo así definidas, queda comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales adscritos a este Sector D.10/SG.04 (Parque de Iturmendi).

Las cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector han quedado definidas por el vigente PAU, y corresponden a las establecidas por la legislación urbanística, a las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como a aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, han quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI - SG.04.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de la ejecución de las obras de urbanización del Sistema General de Espacios Libres (Parque de Iturmendi) D.10/SG.04, incluido en el Sector.

* (HI)SG.03 Area mugakidean sartutako Sektorearen bide-adarraren tarteko hirigintza-lanak burutzeko kostua, baita Villa Nisuma finkan dauden eraikin guztiak eraisteko obrei dagozkienak ere, helburu horretarako beharrezkoak.

* Zerbitzuko azpiegitura exekutatzeko kostua, Sektorearen barne-sareak kanpoko sare orokorrekin lotzeko beharrezkoak.

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Sektoreari legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hirigintza Jarduketarako Programan jasota geratuko dira.

(HI)SG.05 Sektore mugakidera doan irispidea egokitzeak berekin dituen hirigintza-kostuetan eta aipatutako bide horretako sareak Sektore honetakoekin lotzekoetan dagoen aldea Iturmendiko bizitegi-sektore horren exekuzioari bakarrik egotz dakiokeen kargatzat hartuko da.

(HI) SG.05 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Oriamendi mendiaren magalean kokatutako lursailak sartzen dira Sektore honen barruan, eta ekialde, hegoalde eta mendebaldean (HI)SG.04 Sektorearekin egiten dute muga eta iparraldean Iturmendi Baserriaren landa-lurrarekin. Gaur egun hiritartu eta eraiki gabe daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 14.209 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Sektorearen hirigintza-eraikigarritasuna eta antolamendua berraztertzea, Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salak 2010eko ekainaren 25ean emandako epaiaren ondorioz. Izan ere, epai horrek baliogabe utzi zuen «SUE-15.10 Sektorearen (Sagastialde) Plan Partziala», Hernaniko Udalbatzak 2008ko maiatzaren 29an behin betiko onartua.

— Egiturazko antolamenduko parametro hauek xedatzea:

* Indarreko Plan Partzialak erabakitako Sektorearen lurralde-mugak finkatzea, 2007ko ekainean onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak aurreikusitakoak aldatuz, aipatutako Berrikuspen horrek Ipar Saihesbidearen trazaketan egindako amaierako ezabaketaren bidez justifikatua, egoki delako beren forma eta hedaduragatik antolamendu bideraezina duten lursailen okupazioa eragoztea eta lurzoruaren aprobetxamendu egokia eta Sektoreari izendatutako eraikigarritasuna erdiestea, gune libre publikoen zentzuzko antolamendu bat bideragarri egitea eta eraiki beharreko eraikinen paisaia-eragin txikiago bat ahalbidetzea. Mugen egokitzapen hori jada jasota zegoen 2010eko uztailaren 14an lehen batean onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean.

* Bere horretan mantentzea 2007ko ekainaren 12an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak SUE-15.10 sektoreari (Sagastialde) atxikitako bizitegi-erabilerako kalifikazioa eta lurzoru hiritargarriko sailkapena.

* Sektoreari 0,50 m² (t) / m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna atxikitzea, 2010eko uztailaren 14an lehen batean onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean erakusgai egon zen aldian aurkeztutako alegazioen inguruan Udalak hartutako erabakiari jarraiki.

* El coste de la ejecución de la urbanización del tramo del ramal viario de acceso al Sector incluido en el Area colindante (HI)SG.03, así como de la obra de derribo de todas las construcciones existentes en la finca Villa Nisuma, necesaria a tal fin.

* El coste de ejecución de las infraestructuras de servicio, necesarias para acometer las redes interiores del Sector a las redes generales exteriores al mismo.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedan recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.

La diferencia en los costes de urbanización que se deriven de la adaptación del vial de acceso al Sector colindante (HI)SG.05 y de la conexión de las redes del citado vial a las del presente Sector, se considerará carga exclusivamente imputable a la ejecución del citado Sector residencial de Iturmendi.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HI)SG.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde a los terrenos situados en la ladera del monte Oriamendi, que limitan por el Este, Sur y Oeste con el Sector (HI)SG.04 y por el Norte con terreno rústico del Caserío Iturmendi. En la actualidad están aún sin urbanizar ni edificar.

— Superficie aproximada: 14.209 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Reconsideración de la edificabilidad urbanística y de la ordenación pormenorizada del sector, como consecuencia de la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de fecha 25 de junio de 2010, por la que se anula el «Plan Parcial del Sector SUE-15.10 (Sagastiya)» aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 29 de mayo de 2008.

— Adopción de los siguientes parámetros de ordenación estructural:

* Delimitación territorial del Sector coincidente con la del citado Plan Parcial, es decir, que modifica la prevista por la Revisión de las NNSS aprobadas en junio de 2007, justificada en la supresión final de la traza de la Variante Norte efectuada por la citada Revisión, en la conveniencia de evitar la ocupación de terrenos que por su forma y dimensión resulta inviable su ordenación y de lograr el debido aprovechamiento del suelo y de la edificabilidad atribuida al Sector, de viabilizar una ordenación racional a los espacios libres públicos, y de posibilitar un menor impacto paisajístico de las edificaciones a construir. Relimitación que ya quedaba recogida por el documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS aprobado inicialmente el 14 de julio de 2010.

* Mantenimiento de la calificación residencial y de la clasificación de suelo urbanizable programado. atribuidas al Sector SUE-15.10 (Sagastiya) pos la Revisión de las NNSS aprobada definitivamente el 12 de junio de 2007.

* Atribución al sector de una edificabilidad urbanística de 0,50 m² (t) / m, según ha quedado determinado por la resolución municipal relativa a las alegaciones presentadas en el período de exposición pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS aprobado inicialmente el 14 de julio de 2010.

— Arau Berezi honek sektorearen antolamendu xehakatua zehaztea, 2008ko Plan Partzialak proposatutakoa orain ezarritako parametro berrietara eta aplikagarri zaizkion hirigintzalegeko zehaztapenetara berregokituz. Azken horien artean, arreta berezia eskaini beharko zaie zuzkidura publikoen (gune libreak eta ekipamendu komunitarioa), ekipamendu pribatuaren, aparkalekuen eta etxebizitza babesturako (BOEak zein tasatuak) erreserben inguruko zehaztapenei.

— Ibilgailuak sektorera sartzeko sistema xedatzea, (HI) SG.04 sektore mugakidean antolatutako bide-sare lokalean oinarrituta.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru Hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 14.209 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 7.105 m² (t).

* Sestra azpian: 3.634 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Sektore honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Sektore honetan antolatutako hirigintza-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean:

— Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 6.821 m² (t). Eraiki daitekeen gehieneko etxebizitza-kopurua etxebizitzei batez beste 90 m² (t)-ko azalera emanez xedatuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 3.752 m² (t).

— Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 1.364 m² (t).

— Etxebizitza Librerako xedatua: 1.705 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 1.364 m²(t) horiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako xedatuta geratuko dira.

— Bizitegikoak ez diren erabileretarako (merkataritza-lokalak) eraikigarritasun berria: 284 m² (t).

— Definición por esta Norma Particular, de la ordenación pormenorizada correspondiente al sector, reajustando la propuesta por el citado Plan Parcial de 2008 a los nuevos parámetros estructurales ahora previstos y a las determinaciones que le son aplicables de la vigente legislación urbanística. Entre estas últimas, especialmente se deberán contemplar las correspondientes a dotaciones públicas (espacios libres y equipamiento comunitario), a equipamiento privado, aparcamiento, y a reservas para vivienda protegida (de régimen de VPO y Tasada), etc.

— Adopción del sistema de acceso rodado al sector, a partir de la red viaria local ordenada en el sector colindante (HI)SG.04.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 14.209 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 7.105 m² (t).

* Bajo rasante: 3.634 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística ordenada en este Sector, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Nueva edificabilidad residencial total: 6.821 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 3.752 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 1.364 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 1.705 m² (t).

Nota: Los 1.364 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (locales comerciales): 284 m² (t).

* Sestra azpian (sotoa eta erdisotoa):

— Eraikigarritasun berria, guztira: 3.634 m² (t), bizitegi-eraikinen zerbitzuko aparkalekuetarako xedatuak. Partzialki etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak eta abar) xedatu ahal izango dira, baldin eta hirigintza-legeria aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura-estandarra betetzen dela justifikatuta geratzen bada.

— Aparkalekuetarako eta antzekoetarako xedatua, Babes Ofizialeko Erregimenean: 1.700 m² (t).

— Aparkalekuetarako eta antzekoetarako xedatua, Erregimen Tasatuan: 800 m² (t).

— Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Salmenta Libreko Erregimenean: 1.134 m² (t).

6. Sistema Orokorren Sarea.

Sektorearen antolamenduan ez dira zehaztu.

7. Oinarrizko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Indarreko hirigintza-legeriaren zehaztapenak betez, Sektorearen antolamendu xehakatuak Sistema Lokal hauek ezarri ditu:

* Parkeetarako lurzorua: 3.532 m².

* Aisialdiko arearako lurzorua: 265 m².

* Ekipamendu komunitariorako: 730 m².

* Zuzkidura pribatuetarako eraikigarritasuna: 284 m²(t).

* Aparkalekurako zuzkidura: 100 leku partzela pribatuetan eta 43 lurzoru publikoan.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

— Naturaren aldetik interesa duten landaretza-gune isolatuak. (CS- 4.c).

— Geomorfologia aldetik interesa duten Areak. Lapiaza (CS- 4.g.).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Sektore honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higadura-prozesuak eta arriskuak.

Sektore honek dituen ezaugarriak kontuan izanik aurreikusten denez, antolamendua burutzeko beharrezko lur-mugimenduak ez daude higadura-prozesu edo higadura-arrisku esanguratsuen mende, eta edonola ere, behar bezala kontrolatu ahal izango dira babes-neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartzen baldin badira.

* Bajo rasante (sótano y semisótano):

— Nueva edificabilidad total: 3.634 m² (t), destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Protección Oficial: 1.700 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen Tasado: 800 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Venta Libre: 1.134 m² (t).

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La ordenación pormenorizada del Sector, dando cumplimiento a las determinaciones de la legislación urbanística vigente, prevé los siguientes Sistemas Locales:

* Suelo destinado a Parques: 3.532 m².

* Suelo destinado a área de juego y recreo: 265 m².

* Suelo destinado a equipamiento comunitario: 730 m².

* Edificabilidad destinada a dotaciones privadas: 284 m²(t).

* Dotación de aparcamiento: 100 plazas en parcela privadas y 43 plazas en suelo público.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Puntos aislados de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Areas de interés geomorfológico. Lapiaz (CS- 4.g.).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

Sektore honi dagozkion hirigintza-planak eta hirigintza-proiektuak idaztean eta gauzatzean (plan partziala, hirigintza-proiektua eta eraikuntza-proiektuak), behar besteko zorroztasunez aztertuko da afekzio horien arriskua, eta egoki izanez gero, dagozkion babes-neurriak eta neurri zuzentzaileak proposatuko dira, aipatutako fase horietako bakoitzean duten garrantziaren arabera.

(b) Hondakinen sorrera.

Plan Partzialak antolamendu-irtenbide bat aztertu behako du, ahal duen neurrian maileguen eta lur-isurketen arteko oreka ahalbidetuko duena eta egin beharreko lur-mugimenduetatik sor daitezkeen afekzioak gutxituko dituena. Hirigintza Proiektuak, horri begira, xehetasunak neurtu eta obra horien exekuzioan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak erabakiko ditu.

2. Hidrologia (akuiferoak).

Hiri-garapen berria kokatuta dagoen eremuaren ezaugarriek neurri batzuk hartzea eskatzen dute Sektore honekin muga egiten duten inguruetan dauden akuifero-baliabideetan eraginik ez izateko, indusketa-lanen eta isurketa-lanen ondorioz.

Gai hori behar bezala ebaluatu eta kontrolatu beharko da proposatutako garapenaren exekuzioari eta antolamenduari dagozkion faseetan.

3. Paisaia.

Sektore horrek Oriamendi mendiaren hegalean duen kokapena eta udalerriko toki askotatik duen ikusgarritasun handia dela eta, proposatutako hiri-garapen berriaren antolamenduak eta exekuzioak neurri batzuk hartzea eskatzen dute hori paisaian egoki txerta dadin eta ikus-eraginak gutxitu daitezen.

4. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Sektore hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez da behar. Area honen antolamendu xehakatua Arau Berri honek ezartzen du (atxikitako 3. eta 4. planoak eta orri grafikoak), eta beraz exekuzio zuzenekoa da.

Edonola ere, ezarritako antolamendu xehakatua birdoitu edo berraztertu ahal izango da, haren izaeraren eta irismenaren arabera, dagokion Xehetasun Azterketa, Plan Berezi edo antzekoen bidez, baina beti ere bete egin beharko dira Arau Berezi honek eraikinen formari dagokionez ezarritako parametro mugatzaileak (gehieneko okupazioa, profila, altuera eta abar).

11. Programazioa.

Sektorea exekutatzeko epeak dagokion HJPk horretarako ezartzen dituenak izango dira, baina beti ere Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programan xedatutakoari jarraiki.

Sektore hau exekutatzearekin batera eta horrekin koordinatuta, (HI) SG.04 Sektore mugakidean kokatutako bide-tartea eraiki beharko da, horixe delako Sektore honetara iristeko barneko bide-sarearen irispide nagusia.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

2. Hidrología (acuíferos).

Las características de la zona sobre la que se emplaza el nuevo desarrollo urbano reclaman la adopción de medidas para evitar afecciones a los recursos acuíferos existentes en zonas inmediatamente colindantes con este Sector, como consecuencias de las labores de excavación y vertido.

Esta cuestión deberá ser objeto de la debida evaluación y control en las fases de ordenación y ejecución del desarrollo planteado.

3. Paisaje.

Dado el emplazamiento del Sector en la ladera de Oriamendi y la alta visibilidad que le corresponde desde muchos puntos del municipio, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales.

4. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area queda establecida en esta Norma Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4 y Hojas Gráficas adjuntas), por lo que se considera de ejecución directa.

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada, podrá reajustarse, o replantearse, en función de su naturaleza y alcance, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, Plan Especial, etc., sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, etc.).

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Sector son los que al efecto establezca el correspondiente PAU, ateniéndose en todo caso a lo previsto al efecto por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de este Sector se llevará a cabo coordinadamente con la construcción del tramo de vial emplazado en el Sector colindante (HI)SG.04, y que constituye el acceso principal a la red viaria interna del presente Sector.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nola sestra azpian) honakoa da:

* «a.20 / SG.05.1/A» partzela:

— Bizitegi-erabilera: 1.432 m² (t), guztiak Babes Ofizialeko Etxebizitzako erregimenean, 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak barne.

— Sestra azpiko erabilerak –sotoa/erdisotoa– (aparkalekua, trastelekuak eta abar): 490 m²(t).

* «a.20 / SG.05.1/B» partzela:

— Bizitegi-erabilera: 1.148 m² (t), guztiak Babes Ofizialeko Etxebizitzako erregimenean, 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak barne.

* Merkataritza-lokalen erabilera: 284 m²(t).

— Sestra azpiko erabilerak –sotoa/erdisotoa– (aparkalekua, trastelekuak eta abar): 490 m²(t).

* «a.20 / SG.05.2/A» partzela:

— Bizitegi-erabilera: 852,50 m² (t), guztiak etxebizitza libreko erregimenean, 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak barne.

— Sestra azpiko erabilerak –sotoa/erdisotoa– (aparkalekua, trastelekuak eta abar): 520 m²(t).

* «a.20 / SG.05.2/B» partzela:

— Bizitegi-erabilera: 852,50 m² (t), guztiak etxebizitza libreko erregimenean, 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak barne.

— Sestra azpiko erabilerak –sotoa/erdisotoa– (aparkalekua, trastelekuak eta abar): 614 m²(t).

* «a.20 / SG.05.3/A» partzela:

— Bizitegi-erabilera: 1.364 m² (t), guztiak etxebizitza tasatuko erregimenean, 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak barne.

— Sestra azpiko erabilerak –sotoa/erdisotoa– (aparkalekua, trastelekuak eta abar): 800 m²(t).

* «a.20 / SG.05.3/B» partzela:

— Bizitegi-erabilera: 1.172 m² (t), guztiak Babes Ofizialeko Etxebizitzako erregimenean, 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak barne.

— Sestra azpiko erabilerak –sotoa/erdisotoa– (aparkalekua, trastelekuak eta abar): 720 m²(t).

* «e.10 / SG.05.4» partzela:

— Ekipamendu komunitarioko erabilera: Zuzkidura Publikoen Udal Programak ezarri beharrekoa.

3. Erabilera xehakatuak.

Arau Berezi honek proposatutako eraikin berrietan, erabileren antolamendu xehakatua atxikitako orri grafikoetan ezarritakoa izango da.

Partzela eraikigarriek okupatu gabeko Sektoreko lurzorua Sistema Lokalak (Bide Komunikazioen Sarea eta Gune Libreak) ezartzeko erabiliko da.

Eraikinek okupatu gabeko lurzoru libre pribatua lorategieremu gisa soilik erabili beharko da.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenan en este Sector, es la siguiente:

* Parcela «a.20 / SG.05.1/A»:

— Uso Residencial: 1.432 m² (t) destinados en su totalidad a régimen de vivienda de Protección Oficial. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

— Usos bajo rasante –sótano/semisótano- (aparcamiento, trasteros, etc.): 490 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.1/B»:

— Uso Residencial: 1.148 m² (t) destinados en su totalidad a régimen de vivienda de Protección Oficial. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Uso de locales comerciales: 284 m²(t).

— Usos bajo rasante –sótano/semisótano- (aparcamiento, trasteros, etc.): 490 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.2/A»:

— Uso Residencial: 852,50 m² (t) destinados en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

— Usos bajo rasante –sótano/semisótano- (aparcamiento, trasteros, etc.): 520 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.2/B»:

— Uso Residencial: 852,50 m² (t) destinados en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

— Usos bajo rasante –sótano/semisótano- (aparcamiento, trasteros, etc.): 614 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.3/A»:

— Uso Residencial: 1.364 m² (t) destinados en su totalidad a régimen Tasado de vivienda. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

— Usos bajo rasante –sótano/semisótano- (aparcamiento, trasteros, etc.): 800 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.3/B»:

— Uso Residencial: 1.172 m² (t) destinados en su totalidad a régimen de vivienda de Protección Oficial. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

— Usos bajo rasante –sótano/semisótano- (aparcamiento, trasteros, etc.): 720 m²(t).

* Parcela «e.10 / SG.05.4»:

— Uso Equipamiento Comunitario: A establecer por el Programa Municipal de Dotaciones Públicas.

3. Usos pormenorizados.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las nuevas edificaciones propuestas por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en las Hojas Gráficas adjuntas.

El suelo del Sector, no ocupado por las parcelas edificables ordenadas se destinará a Sistemas Locales (Red de Comunicación Viaria y Espacios Libres).

El suelo libre privado, no ocupado por la edificación se deberá usar exclusivamente como área ajardinada.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Bizitegi-partzeletako lerrokadurak Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoetan jasotakoak dira. Gehieneko lerrokadura gisa hartu behar dira, edo finko gisa, orrietan ezarritakoaren arabera. Ekipamendu-erabilerako partzelan, eraikuntza bere mugetatik gutxienez 3 m-ko tartera kokatuko da.

Proposatutako bizitegi-eraikinen profila eta altuera Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoetan ezarritakoak dira, planeamendu orokor honetako antolamendu xehakatuaren erreferentziako sestrekiko. Ekipamendu-erabilerako partzelan, profila eta gehieneko altuera SS/ESS + BS + 1 ES (8 m) izango da.

Eraikinen gehieneko okupazioa hau izango da:

* «a.20 / SG.05.1/A» partzela:

— Sestra gainean: 403 m².

— Sestra azpian: 490 m²(t).

* «a.20 / SG.05.1/B» partzela:

— Sestra gainean: 403 m².

— Sestra azpian: 490 m²(t).

* «a.20 / SG.05.2/A» partzela:

— Sestra gainean: 370 m².

— Sestra azpian: 520 m²(t).

* «a.20 / SG.05.2/B» partzela:

— Sestra gainean: 370 m².

— Sestra azpian: 614 m²(t).

* «a.20 / SG.05.3/A» partzela:

— Sestra gainean: 650 m².

— Sestra azpian: 800 m²(t).

* «a.20 / SG.05.3/B» partzela:

— Sestra gainean: 530 m².

— Sestra azpian: 720 m²(t).

* «e.10 / SG.05.4» partzela:

Zuzkidura Publikoen Udal Programak ezarri beharrekoa.

Hegalkinak baimenduko dira soilik Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoetan aurreikusitako solairuetan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan araututakoa betez; edonola ere, partzela bakoitzari esleitutako gehieneko eraikigarritasun fisikoa errespetatu beharko da.

5. Partzelazioa.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» eta «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoetan jasotakoa da, eta planeamendu orokor honetako antolamendu xehakatuaren emaitza. Partzela eraikigarri guztiak banaezinak dira:

* «a.20 / SG.05.1/A» partzela: Bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 490 m²-koa.

* «a.20 / SG.05.1/B» partzela: Bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 490 m²-koa.

* «a.20 / SG.05.2/A» partzela: Bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 920 m²-koa.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Las alineaciones referentes a las parcelas residenciales son las que constan en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas, o fijas, en función de lo estipulado por aquellas. En la parcela de uso equipamental la edificación se situará a una distancia mínima respecto de sus límites de 3 m.

El perfil y la altura de las edificaciones residenciales previstas, es la que queda establecida en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, y que quedan referidas a las correspondientes rasantes de referencia de la ordenación pormenorizada adoptada por este planeamiento general. En la parcela de uso equipamental el perfil y la altura máxima será de PS/PSS + PB + 1PP (8 m).

La ocupación máxima de las edificaciones será:

* Parcela «a.20 / SG.05.1/A»:

— Sobre rasante: 403 m².

— Bajo rasante: 490 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.1/B»:

— Sobre rasante: 403 m².

— Bajo rasante: 490 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.2/A»:

— Sobre rasante: 370 m².

— Bajo rasante: 520 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.2/B»:

— Sobre rasante: 370 m².

— Bajo rasante: 614 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.3/A»:

— Sobre rasante: 650 m².

— Bajo rasante: 800 m²(t).

* Parcela «a.20 / SG.05.3/B»:

— Sobre rasante: 530 m².

— Bajo rasante: 720 m²(t).

* Parcela «e.10 / SG.05.4»:

A establecer por el Programa Municipal de Dotaciones Públicas.

Solo se autorizan los vuelos, en plantas de piso previstos en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de NNSS, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a cada parcela.

5. Parcelación.

Es la que consta en los planos «3-Calificación Pormenorizada» y «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular y es la resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por este planeamiento general. Todas las parcelas edificables, se consideran indivisibles:

* Parcela «a.20 / SG.05.1/A»: De uso residencial, con 490 m² (aprox.) de superficie.

* Parcela «a.20 / SG.05.1/B»: De uso residencial, con 490 m² (aprox.) de superficie.

* Parcela «a.20 / SG.05.2/A»: De uso residencial, con 920 m² (aprox.) de superficie.

* «a.20 / SG.05.2/B» partzela: Bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 1.158 m²-koa.

* «a.20 / SG.05.3/A» partzela: Bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 1.115 m²-koa.

* «a.20 / SG.05.3/B» partzela: Bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 908 m²-koa.

* «e.10 / SG.05.4» partzela: Ekipamendu-erabilerakoa, gutxi gorabehera 730 m²-koa.

6. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendu xehakatuaren ondoriozkoak dira, eta Arau Berezi honetako «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota daude.

Sektorearen azalera osoa, antolamenduak partzela eraikigarrietarako emandakoa izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Sektoreko hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira, Hirigintza Jarduketarako Programan aurreikusita geratzen denaren arabera.

Hirigintza Proiektuak xedatuko du «CS-4.c gainjarritako baldintza» gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanei eragiten ote zaien, eta dagozkion neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko ditu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoari jarraiki.

Urbanizazio Proiektuak garapen berriak sortuko duen isurketa aztertuko du, euri-urak jasoko dituen hustuketa-sistema orokorraren testuinguruan, Antziola errekaren ibilgu estalian izan dezakeen eraginari dagokionez.

2. Jarduketa-baldintzak.

Hirigintza-proiektuetan sektore hau garatu eta exekutatzeko ezartzen direnak izango dira. Edonola ere, honakoa xedatzen da:

* Sektore honek Jarduketa Integratuko eremu independente bat (AI - SG.05.1) osatzen du.

* Sektore hau Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende geratzen da.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa da, aipatutako proiektuetan horri begira erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

* HJPk Exekuzio Unitate bakar bat bezala eratuko du Jarduketa Integratuko Eremua.

3. Urbanizazio Jarduketarako Programak.

Aplikagarria den hirigintza-legeriak ezarritakoa beteko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Arau Berezi honi atxikitako «5- Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» Planoan adierazitakoak dira; eraikuntza horiek dagokien erregimenaren mende geratuko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedatutakoaren arabera.

* Parcela «a.20 / SG.05.2/B»: De uso residencial, con 1.158 m² (aprox.) de superficie.

* Parcela «a.20 / SG.05.3/A»: De uso residencial, con 1.115 m² (aprox.) de superficie.

* Parcela «a.20 / SG.05.3/B»: De uso residencial, con 908 m² (aprox.) de superficie.

* Parcela «e.10 / SG.05.4»: De uso equipamental, con 730 m² de superficie.

6. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación pormenorizada adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Sector, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables, corresponde al suelo de uso y dominio público.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de Urbanización determinará la posible afección a manchas de vegetación de interés naturalístico identificadas como «condicionante superpuesto CS-4.c», y adoptará las medidas correctoras y compensatorias pertinentes, ateniéndose a lo previsto al efecto en el artículo 83 de la Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

El Proyecto de Urbanización analizará la escorrentía generada por el nuevo desarrollo en el contexto del sistema de desagüe global en el que se efectúe el vertido de aguas pluviales, en lo que pueda afectar al cauce cubierto de la regata Antziola.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en los proyectos urbanísticos que se deben formular para el desarrollo y ejecución de este Sector. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* La presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - SG.05.1).

* El Sector queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá el Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Son las que se señalan en el Plano «5. Condiciones de ejecución urbanística» adjunto a esta Norma Particular y que quedan sometidas al régimen correspondiente, en función de lo previsto en el art.101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Hirigintza-kargak.

Sektorearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

Area honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta Sektorearen antolamendu xehakatua exekutatzeko beharrezkoak direnak –horiek sektorearen barruan egon zein ez–, eta baita Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera AI - SG.05.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

* Zerbitzuko azpiegiturak exekutatzearen kostua, Sektorearen barne-sareak kanpoko sare orokorrekin lotzeko beharrezkoak.

* Parkearen zerbitzuko bidea Sektore honetako irispide nagusi gisa egokitzeak (HI) SG.04 Sektore mugakidearentzat hirigintza-kostuetan izango duen aldea.

* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoaren arabera hartu beharreko ingurumenaren aldeko neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileen exekuzioa eta finantziazioa, «CS-4.c gainjarritako baldintza» gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanen gaineko balizko eraginari dagokionean.

Karga eta obligazio horiek guztiak, baita Sektoreari legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hirigintza Jarduketarako Programan jasota geratuko dira.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

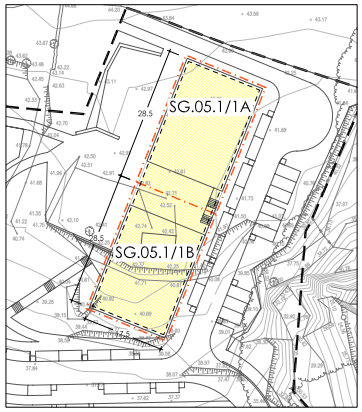
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro o fuera de los límites del mismo, así como a aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, han quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI - SG.05.1. Entre ellas las siguientes:

* El coste de ejecución de las infraestructuras de servicio, necesarias para acometer las redes interiores del Sector a las redes generales exteriores al mismo.

* La diferencia en los costes de urbanización que para el Sector colindante (HI)SG.04 se deriven de la adaptación del camino de servicio del parque como acceso principal del presente Sector.

* La ejecución y financiación de la las medidas ambientales correctoras y compensatorias, que en función de lo previsto al efecto en el artículo 83 de la Normas Urbanísticas Generales del Texto sea pertinente adoptar, en relación con la posible afección a manchas de vegetación de interés naturalístico identificadas como «condicionante superpuesto CS-4.c».

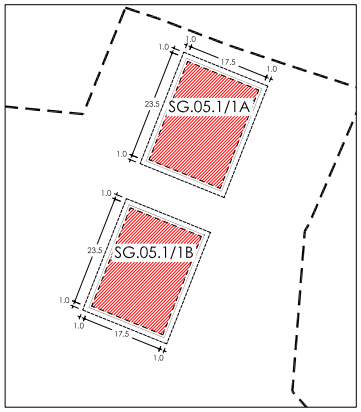
Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.



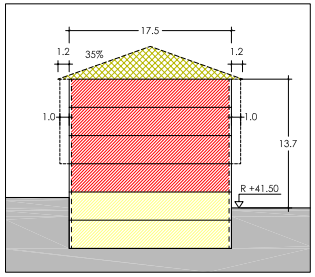
SOTO / ERDISOTO OINAK
PLANTAS SOTANO / SEMISOTANO



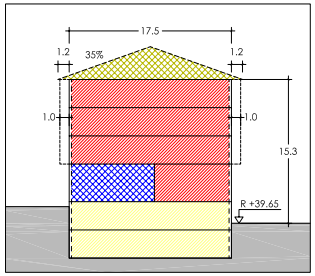
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



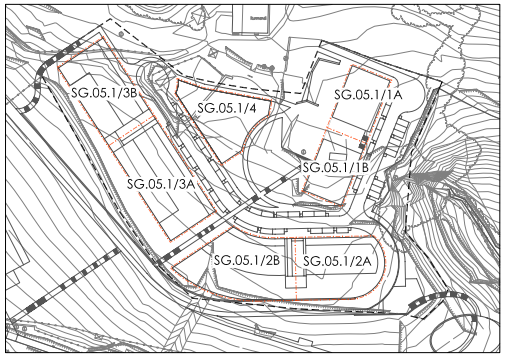
1, 2, 3. OINAK
PLANTAS 1,2, 3



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500



2 EBAKIDURA
SECCION 2
E - 1:500



Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA,
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO,
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE,
EDIFICABLE BAJO RASANTE

+ R +39.20 ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+ +25.42 URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

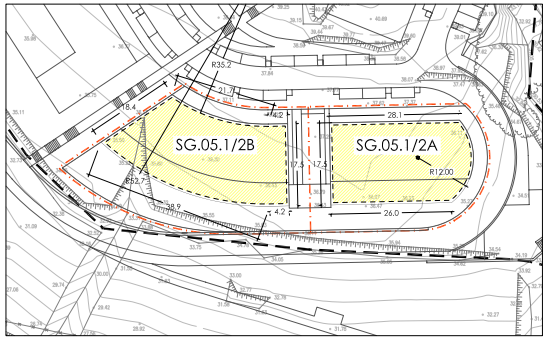
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
SAGASTIALDE

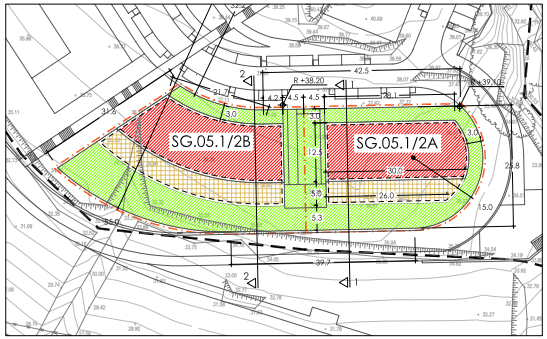
SG.05.1/1A
SG.05.1/1B

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

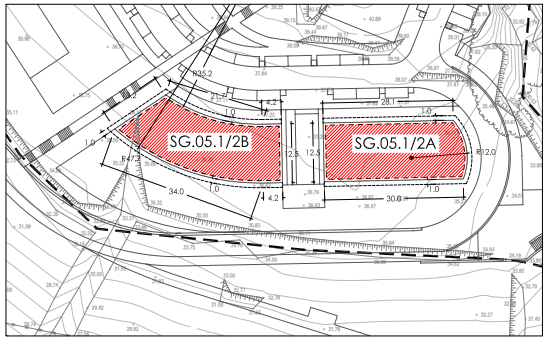
E - 1:1000



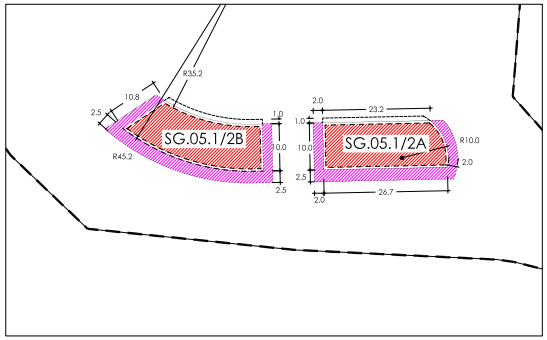
ERDISOTO OINA
PLANTA SEMISOTANO



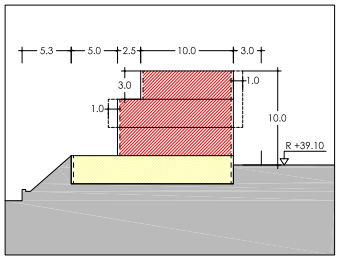
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



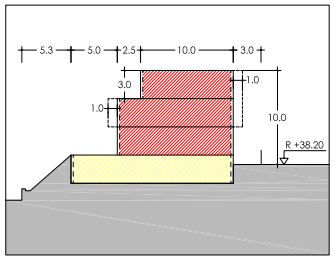
1. OINA
PLANTA 1



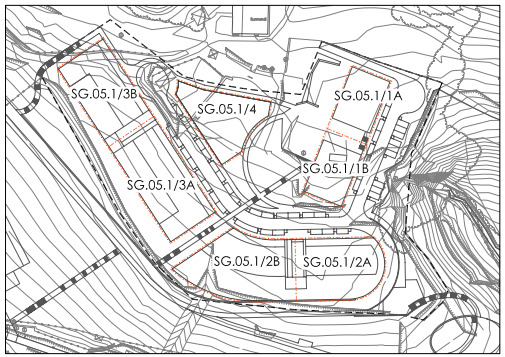
ATIKO OINA
PLANTA ATIKO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500



2 EBAKIDURA
SECCION 2
E - 1:500



HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

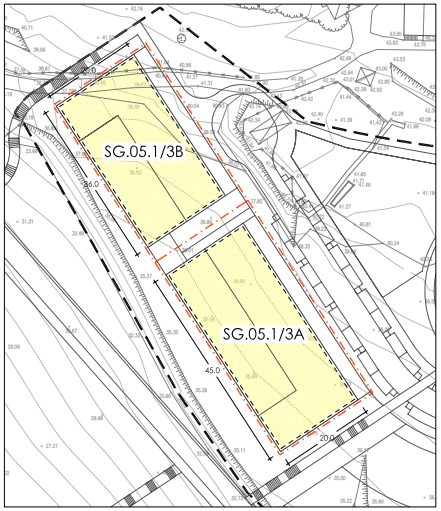
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
SAGASTIALDE

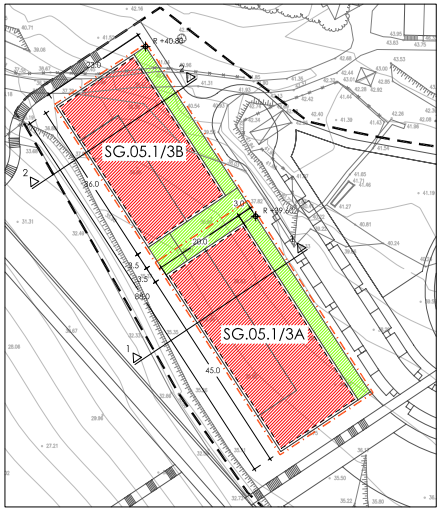
SG.05.1/2A
SG.05.1/2B

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

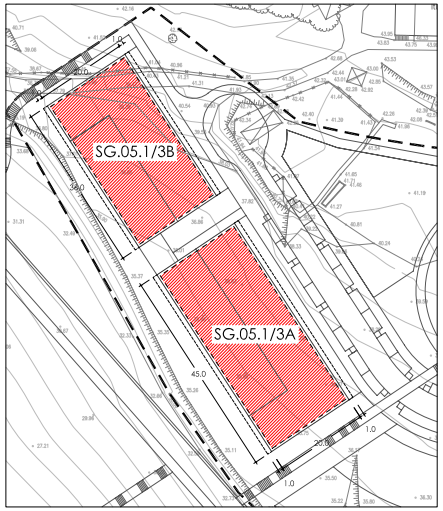
E - 1:1000



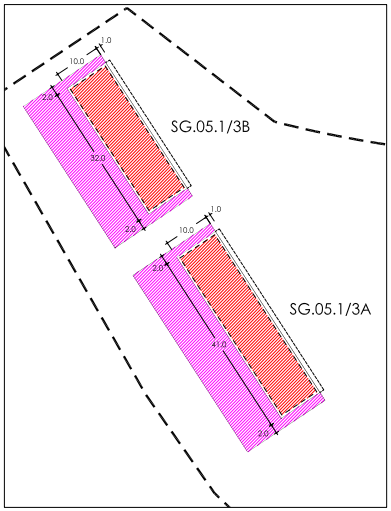
ERDISOTO OINA
PLANTA SEMISOTANO



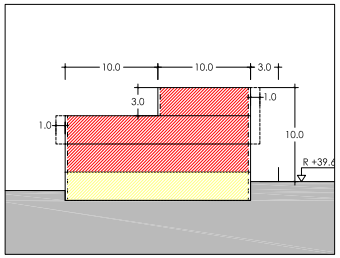
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



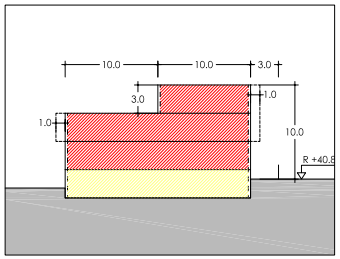
1. OINA
PLANTA 1



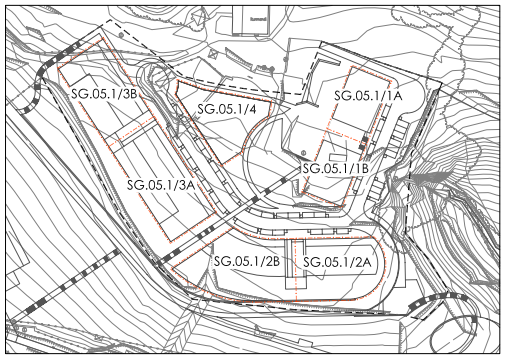
ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500



2 EBAKIDURA
SECCION 2
E - 1:500



Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA,
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO,
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE,
EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
SAGASTIALDE

SG.05.1/3A
SG.05.1/3B

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HI) SG.06 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Oriamendi mendi-hegalean (HI)SG.04 Sektorearen eta Etxeberri auzoaren ((HI)ET.01 Area) artean dauden lursailak sartzen dira Sektore honen barruan. Egun ez du hirigintza-garapenik.

— Gutxi gorabeherako azalera: 34.330 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Landa-izaerako eraikin batzuek partzialki okupatutako lurzoru bati hirigintza-antolamendua ematea, 2007ko ekainaren 12an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenean (SUE-15.7 Sektorea) jada aurreikusia baitzegoen horiek birkalifikatzea.

— Aipatu Arau Subsidiarioen Berrikuspenean SUE-15.7 Sektorerako ezarri ziren mugaketa eta egiturazko hirigintza-baldintzak eta -zehaztapenak mantentzea.

— Berrikuspen horrek ezarritako zehaztapenak osatzea sektoreko Sistema Lokalen definizioari buruzko irizpide eta helburuen bidez, sektorearen hirigintza-berezitasunak aintzat hartuz eta planeamendu orokor honek Hernaniko Hirigunea/Iparra Eremuarentzat erabakitako antolamenduaren ikuspegi integral batetik abiatuz, eta zehazkiago, (HI)SG.04 Sektore mugakidean aurreikusitakorekin koordinatuta:

* Eman beharreko berdeguneak eta ekipamendu-guneak (Sistema Lokalak), ahal izanez gero, antolamendu mugakidean jada aurreikusita daudenen hedapen gisa edo Etxeberri auzoko zuzkidurak osatzeko moduan kokatuko dira.

* Sektorearen zerbitzuko kale berriak jarraipena emango dio aipatutako Sektore mugakidean aurreikusitako Kapoteko biribilgune berritik izango duen irispide berriari (bi norabideko ibilgailuentzako galtzadaren gutxieneko sekzioa 5 m-koa izango da). Bidean bigarren mailako adarrak egitea beharrezkotzat jotzen bada, horiek bide nagusi horretatik hedatuko dira eta beren trazatuarekin ez dute etengo SG.04 eta SG.06 sektoreen gune libre eta ekipamendukoen arteko jarraipena, aurreko idazpuruan adierazitakoagatik beharrezkoa dena.

* Sagastiya baserriaren atarian egun dagoen zuhaiztia aprobetxatuz plaza bat edo berdegune bat eratuko da.

— Sektorearen orografia konplexua dela-eta, antolamendu xehakatua aztertzea paisaia integratzeko eta inpaktuak (lurrak mugitzea, euste-lanak eta abar) ahalik eta gehien murrizteko. Horretarako gomendatzen da orube eraikigarri guztiak, ahal den neurrian, mendi-mazelaren behealdean lerrokatzea, sektore honen zerbitzuko bide nagusian oinarri hartuta.

— Lehendik dauden bizitegi-eraikinak finkatzeko edo ordezkatzeko erabakia hartzea, bideragarriak diren eta hirigintzaren ikuspegitik sektoreko antolamendu xehakatuan sartzea komeni den kontuan izanik.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan jasotakoak dira, eta bat etorri behar dute 2007ko ekainaren 12an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak xedatutako SUE 15.7 Sektorekoekin.

Planeamendu Xehakatuak zorrotz birdoitu ahal izango du hemen erabakitako mugaketa grafikoa, baina sektoreari atxikitako azalera orokorra ezingo da handitu.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HI)SG.06

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde a los terrenos situados en la ladera del monte Oriamendi entre el Sector (HI)SG.04 y el Barrio de Etxeberri (Area (HI)ET.01). Carece en la actualidad de desarrollo urbano.

— Superficie aproximada: 34.330 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Dar ordenación urbanística a un suelo, parcialmente ocupado por edificaciones de carácter rural, cuya recalificación ya quedaba prevista en la Revisión de las NNSS (Sector SUE-15.7) aprobada definitivamente el 12 de junio de 2007.

— Mantener la delimitación y las condiciones y determinaciones urbanísticas de carácter estructural que fueron establecidas para el sector SUE 15.7 en la citada Revisión de las NNSS.

— Complementar las determinaciones establecidas por la citada Revisión, mediante criterios y objetivos relativos a la definición de los Sistemas Locales del Sector, teniendo en cuenta sus particularidades urbanísticas, desde una perspectiva integral de la ordenación adoptada por este planeamiento general para el Ambito (HI) Hirigunea Iparra, y en concreto, en coordinación con la prevista en el Sector colindante (HI)SG.04:

* Las zonas verdes y de equipamiento (Sistemas locales) a aportar, se ubicarán preferentemente, de forma que amplíen las ya previstas en la ordenación colindante (sector SG.04), o que complementen las dotaciones del barrio de Etxeberri.

* La nueva calle de servicio principal del Sector dará continuidad al vial de acceso desde la nueva rotonda de Kapote previsto en el citado Sector colindante (sección de rodadura bidireccional mínima 5 m). Si se estimara necesario prever nuevos ramales viarios secundarios, de servicio de las parcelas privadas ordenadas, éstos se desarrollarán a partir del citado vial principal y no interrumpirán con su trazado la continuidad entre las zonas libres y de equipamiento de los sectores SG.04 y SG.06, reclamada por lo expuesto en el anterior epígrafe.

* Se conformará una plaza, o zona verde, aprovechando el arbolado actualmente existente en las antepuertas del Caserío Sagastiya.

— Estudiar la ordenación pormenorizada, dada la conformación orográfica complicada del sector, a partir de criterios de integración paisajística y de minimización de impactos (movimientos de tierra, obras de contención, etc), para lo cual se recomienda que, de ser posible, todos los solares edificables se alineen en las cotas bajas de la ladera, apoyados en el vial principal de servicio de éste sector.

— Determinar la consolidación, o sustitución de las edificaciones residenciales preexistentes, en función de la viabilidad y conveniencia urbanística de su integración en la ordenación pormenorizada a adoptar en el sector.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1- Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular y que debe ser coincidente con la del sector SUE 15.7 adoptada por la Revisión de las NNSS aprobada definitivamente el 12 de junio de 2007.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reajustar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada sin que de ello se derive un aumento en la superficie global atribuida al sector.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru Hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 34.330 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 12.016 m² (t).

* Eraikigarritasun orokor hori sektorearen azalera osoari batez beste 0,35 m² (t)/m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatzearen emaitza da.

* Sestra azpian: 5.000 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, sektore honi atxikitako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek xedatutako erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera egindako zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugak bazter utzi gabe.

Sektore honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean:

— Antolatu beharreko bizitegi-eraikigarritasuna guztira (lehendik dauden etxebizitza-erabileren 985 m² (t) kenduta): 9.931 m² (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 90 m² (t)ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 5.462 m² (t).

— Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 1.986 m² (t).

— Etxebizitza Librerako xedatua: 2.483 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 1.986 m²(t) horiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako xedatuta geratuko dira.

— Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikigarritasun berria (bebarruak eta etxebizitzen lokal osagarriak ere barne): 1.100 m² (t).

* Sestra azpian:

— Eraikigarritasuna guztira: 5.300 m² (t), bizitegi-eraikinen zerbitzuko aparkalekuetarako xedatuak. Partzialki etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak eta abar) xedatu ahal izango dira, baldin eta hirigintza-legeria aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura-estandarra betetzen dela justifikatuta geratzen bada.

— Aparkalekuetarako eta antzekoetarako xedatua, Babes Ofizialeko Erregimenean: 2.450 m² (t).

— Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Erregimen Tasatuan: 900 m² (t).

— Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Salmenta Libreko Erregimenean: 1.650 m² (t).

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup.34.330 m²)

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 12.016 m² (t).

Esta edificabilidad global resulta de la aplicación a la superficie total del sector de una edificabilidad urbanística media de 0,35 m² (t)/ m².

* Bajo rasante: 5.000 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones global atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Sector, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Edificabilidad residencial total a ordenar (deducidos 985 m² (t) de los usos de vivienda preexistentes): 9.931 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 5.462 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 1.986 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 2.483 m² (t).

Nota: Los 1.986 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 1.100 m² (t).

* Bajo rasante:

— Edificabilidad total: 5.300 m² (t), destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Protección Oficial: 2.450 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen Tasado: 900 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Venta Libre: 1.650 m² (t).

6. Sistema Orokorren Sarea.

Sektorearen antolamenduan ez dira zehaztu.

7. Oinarrizko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ibilgailuentzako irispide, bide-sare eta ekipamendu publikoko sistema lokalekin loturik Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Sektore honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duen Area (CS-2.a).

— Geomorfologia aldetik interesa duten Areak. Lapiaza (CS- 4.g.).

— Presuntzio arkeologikoko gunea: Sastiako San Martin Baseliza (CS-5.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Sastiako San Martin Baseliza (ikus daitekeen egiturarik gabe) (Erref.A-4-5): Presuntzio arkeologikoko gunea (E Gakoa) (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higadura-prozesuak eta arriskuak.

Sektore honek dituen ezaugarriak kontuan izanik aurreikusten denez, antolamendua burutzeko beharrezko lur-mugimenduak ez daude higadura-prozesu edo higadura-arrisku esanguratsuen mende, eta edonola ere, behar bezala kontrolatu ahal izango dira babes-neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartzen baldin badira.

Sektore honi dagozkion hirigintza-planak eta hirigintza-proiektuak idaztean eta gauzatzean (plan partziala, hirigintza-proiektua eta eraikuntza-proiektuak), behar besteko zorroztasunez aztertuko da afekzio horien arriskua, eta egoki izanez gero, dagozkion babes-neurriak eta neurri zuzentzaileak proposatuko dira, aipatutako fase horietako bakoitzean duten garrantziaren arabera.

(b) Hondakinen sorrera.

Plan Partzialak antolamendu-irtenbide bat aztertu behako du, ahal duen neurrian maileguen eta lur-isurketen arteko oreka ahalbidetuko duena eta egin beharreko lur-mugimenduetatik sor daitezkeen afekzioak gutxituko dituena. Hirigintza Proiektuak, horri begira, xehetasunak neurtu eta obra horien exekuzioan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak erabakiko ditu.

2. Paisaia.

Sektore horrek Oriamendi mendiaren hegalean duen kokapena eta udalerriko toki askotatik duen ikusgarritasun handia dela eta, proposatutako hiri-garapen berriaren antolamenduak eta exekuzioak neurri batzuk hartzea eskatzen dute hori paisaian egoki txerta dadin eta ikus-eraginak gutxitu daitezen.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Areas de interés geomorfológico. Lapiaz (CS- 4.g.).

— Zona de presunción arqueológica: Ermita de San Martín de Sastia (CS-5.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Ermita de San Martín de Sastia (sin estructuras visibles) (Ref. A-4.5): Zona de Presunción Arqueológica (Clave E) (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

2. Paisaje.

Dado el emplazamiento del Sector en la ladera de Oriamendi y la alta visibilidad que le corresponde desde muchos puntos del municipio, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales.

3. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Sektore hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Sektore honeko antolamendu xehakatua Plan Partzial bakar bat idatziz erabakiko da.

11. Programazioa.

Garapenerako planeamendua idazteko eta onesteko epeak, baita Sektore honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian finkatutakoak izango dira.

Sektore hau burutzeko, beharrezkoa izango da (HI)SG.04 Sektore mugakideko hirigintza-lanekin koordinatuta gauzatzea.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari izendatzen zaion eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nola sestra azpian), aipatutako Plan Partzialean ezarrita geratuko da.

3. Erabilera xehakatuak.

Aipatutako Plan Partzialean ezarrita geratuko da, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak aurreikusitakoarekin bat etorriz.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Sektore honen Plan Partzialak eraikinen forma definitzen duten parametro hauek erabiliko ditu.

Nolanahi ere, sektore honen antolamenduak ondorengo muga hauek bete beharko ditu:

* Antolatutako eraikinek ez dute gaindituko, sestra gainean, BS + 3 ES gehieneko profila (erlaitzaren altuera gehienez 10 m-koa izango da, erdisotoa barne, halakorik balitz), eta sestra azpian, berriz, 2 solairu (sotoa edo erdisotoa).

5. Partzelazioa.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabari-baldintzak.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

3. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un único Plan Parcial.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de este Sector se llevará a cabo de forma coordinada con la de la urbanización del Sector colindante (HI)SG.04.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Parcial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Parcial de este Sector adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación de este Sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* El edificios ordenados, no superarán un perfil máximo sobre rasante de PB + 3 PP (altura de cornisa máxima de 13 m, incluido el semisótano si existiera), y de 2 plantas bajo rasante (sótano, o semisótano).

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Sektoreko hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira, Plan Partzialean edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketarako Programan aurreikusten denaren arabera.

Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, sektorean ezarri beharreko antolamendu xehakatuak sektore barruko natura-intereseko landaretza-orbanei erasaten badie, Hirigintza Proiektuak behar diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko ditu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoari jarraiki.

Urbanizazio Proiektuak garapen berriak sortuko duen isurketa aztertuko du, euri-urak jasoko dituen hustuketa-sistema orokorraren testuinguruan, Antziola errekaren ibilgu estalian izan dezakeen eraginari dagokionez.

2. Jarduketa-baldintzak.

Plan Partzialean eta hori garatzeko eta exekutatzeko gauzatu beharreko hirigintza-proiektuetan finkatzen direnak izango dira. Hori hala izanik ere, hauxe ezartzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko (AI - SG.06.1) eremu independente gisa eratu da.

* Sektore hau Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende geratzen da.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa da, aipatutako proiektuetan horri begira erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

* Jarduketa Integratuko eremu hau Sektore honetako Plan Partzialean edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketarako Programan Exekuzio Unitate bakar baten moduan eratuta eta mugatuta geratuko da.

3. Urbanizazio Jarduketarako Programak.

Horrekin loturik, aipatutako Sektorearen Plan Partzialak eta hirigintza-legeria aplikagarriak ezartzen duena bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Plan Partzialak ezarriko du gaur egun sektorean dauden eraikinak antolamendu xehekatuarekin bat datozen edo ez.

5. Hirigintza-kargak.

Sektorearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

Sektore honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Sektorearen antolamendu xehakatua exekutatzeko beharrezko izan daitezkeenak, horren mugen barruan kokatuta egon edo mugetatik kanpo egon. Eta horien artean ondorengo hauek:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak eragindako eraikinekin eta instalazioekin loturiko eraispen-kostuak eta kalte-ordainak.

* Bide-adarren exekuzio-kostua, edo zerbitzuko azpiegiturenak, Sektorearen kanpoko sare orokorrei ekiteko beharrezkoak direnak.

* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoaren arabera hartu beharreko ingurumenaren aldeko neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileen exekuzioa eta finantziazioa, natura-intereseko landaretza-orbanen gaineko balizko eraginari dagokionean.

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Sektoreari legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Si por razones debidamente justificadas, la ordenación pormenorizada a adoptar en el sector, requiriera la afección a manchas de vegetación de interés naturalístico existentes en el sector el Proyecto de Urbanización del sector adoptará las medidas correctoras y compensatorias pertinentes, ateniéndose a lo previsto al efecto en el artículo 83 de la Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

El Proyecto de Urbanización analizará la escorrentía generada por el nuevo desarrollo en el contexto del sistema de desagüe global en el que se efectúe el vertido de aguas pluviales, en lo que pueda afectar al cauce cubierto de la regata Antziola.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - SG.06.1).

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* Este ámbito de Actuación Integrada quedará constituido y delimitado como una única Unidad de Ejecución por el Plan Parcial del Sector, o en su caso, por el Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada adoptada.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

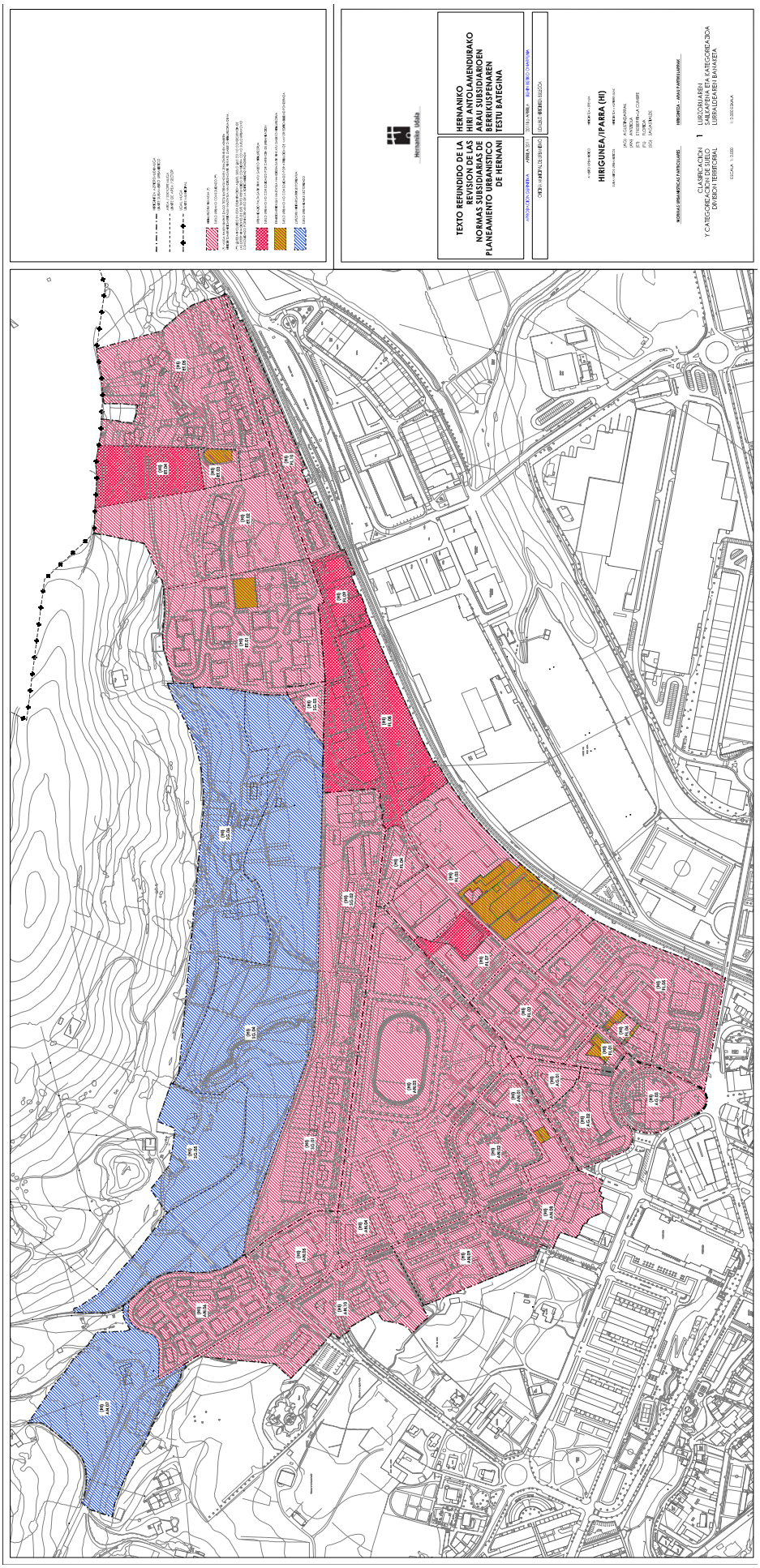
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo. Entre ellas las siguientes:

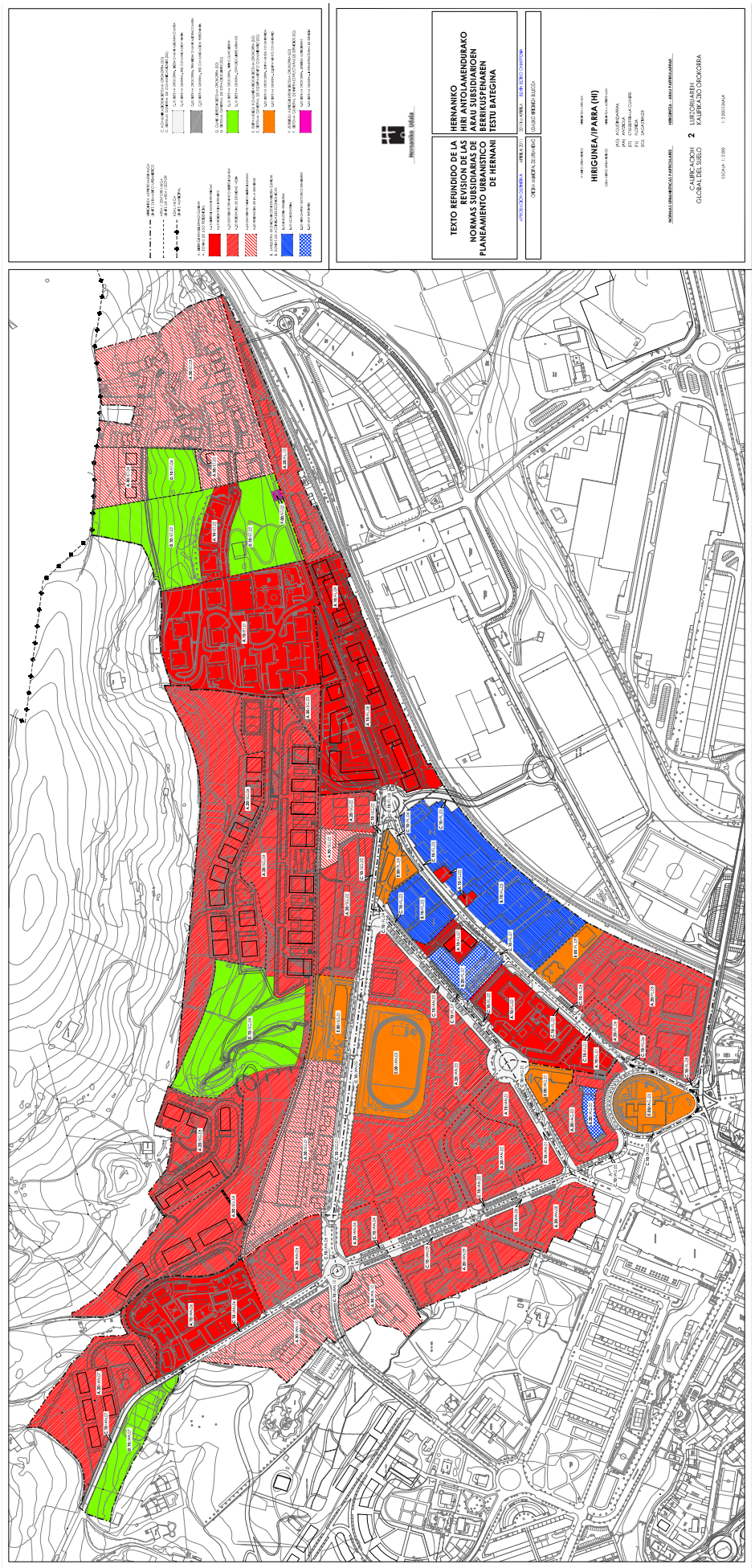
* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

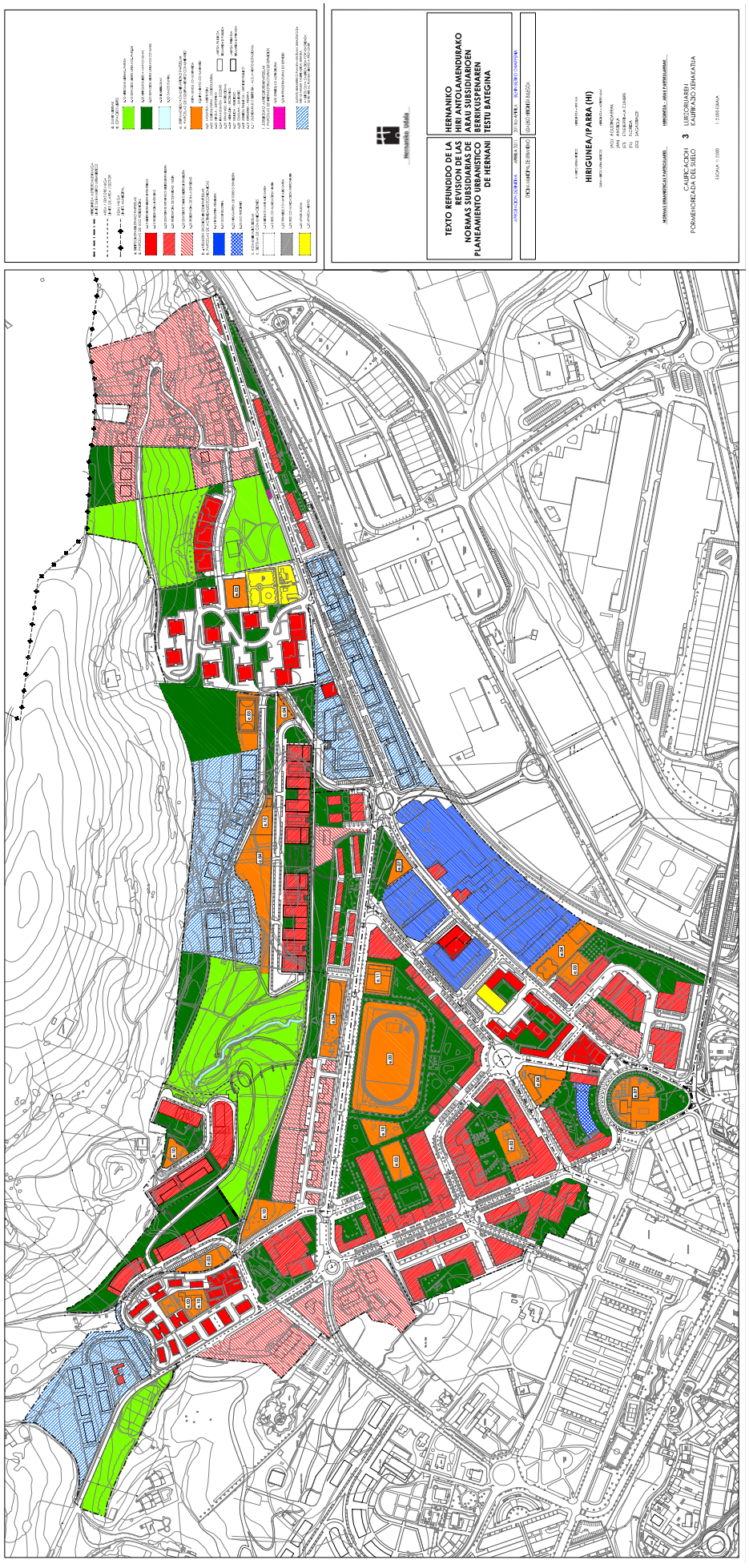
* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Sector.

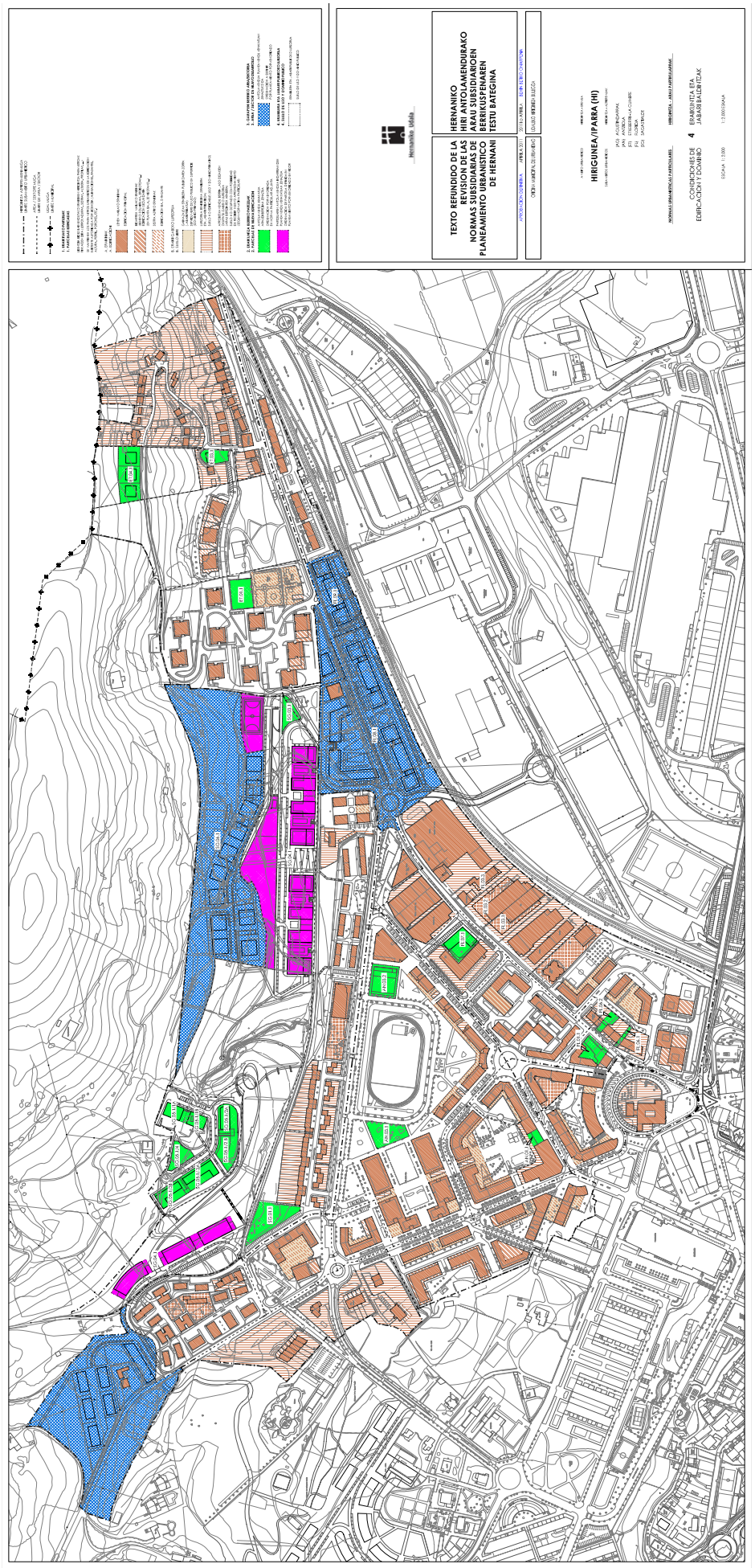
* La ejecución y financiación de la las medidas ambientales correctoras y compensatorias, que en función de lo previsto al efecto en el artículo 83 de la Normas Urbanísticas Generales del Texto sea pertinente adoptar, en relación con la posible afección a manchas de vegetación de interés naturalístico existentes.

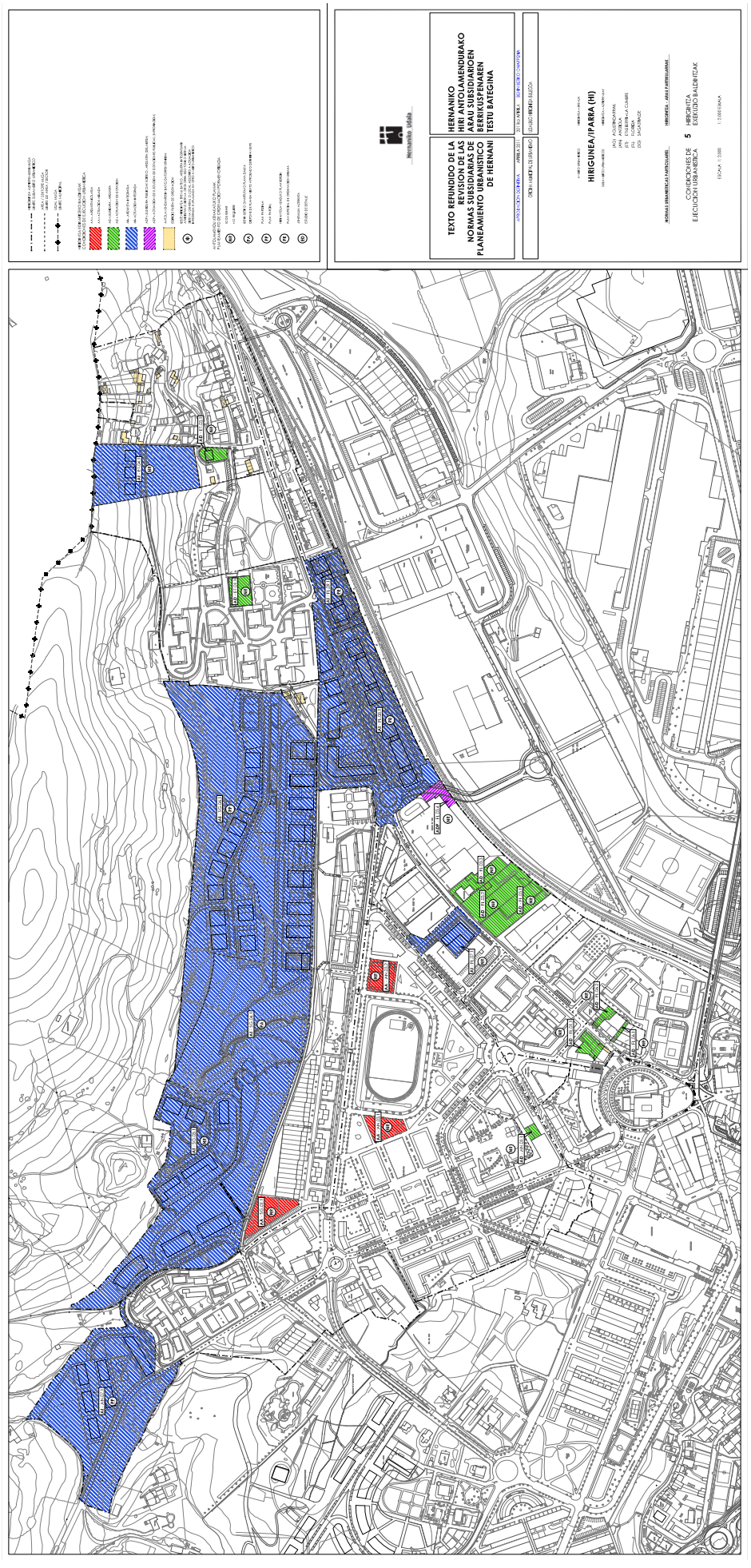
Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
HIRIGUNEA/IPARRA (HI)
CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DE SUELO
DIVISION TERRITORIAL
LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA
LURRALDEAREN BANAKETA


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
HIRIGUNEA/IPARRA (HI)
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO
LURZORUAREN KALIFIKAZIO ORDEZKOA
2


Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
HIRIGUNEA/IPARRA (HI)
CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO
LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHEAGATIA
3
ESCALA 1:2.000


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
HIRIGUNEA/IPARRA (HI)
CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO
ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK
4


Hernania Irekia
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
HIRIGUNEA/ITPARRA (HI)
CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA
HIRIGINTZA EXEKUZIO BALDINTZAK
5
ESCALA 1:2.000

3. LIBURUA
HIRIGINTZA-EREMUA
HIRIGUNEA / MENDEBALA (HM).

(OA) OARTZU
(KA) KAROBIETA-ATSEGINDEGI
(LA) LATSUNBE
(VI) VILLAS

AURKIBIDEA

(HM) OA - OARTZU AZPI-EREMUA.
OA.01 Area.
(HM) KA – KAROBIETA-ATSEGINDEGI AZPI-EREMUA.
KA.01 Area.
KA.02 Area.
KA.03 Area.
KA.04 Area.
KA.05 Area.
(HM) LA – LATSUNBE AZPI-EREMUA.
LA.01 Area.
LA.02 Area.
LA.03 Area.
LA.04 Area.
LA.05 Area.
(HM) VI – VILLAS AZPI-EREMUA.
VI.01 Area.
VI.02 Area.
VI.03 Area.
VI.04 Area.
VI.05 Area.
VI.06 Sektorea.
VI.07 Area.
PLANOAK (1/2000 eskala).
1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa.
2. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra.
3. Kalifikazio Xehakatua.
4. Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak.
5. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak.

(HM) OA – OARTZU
AZPI-EREMUA

(HM) OA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Elkano, Txantxilla, Aristizabal eta Karobieta kaleen artean dagoen bizitegietarako hirigintza-garapena sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 12.417 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— 1974ko otsailaren 6an behin betiko onetsitako «18 Industrialdearen (5. Barrutia) Barne Berrikuntzarako eta Mugapenerako Proiektuak» eta «Tomasen Villa» finkari (Txantxilla eta Aristizabal kaleen izkina) dagokionez proiektu horren aldaketak ezarritako egungo antolamendua finkatzea, 1994ko Arau Subsidiarioek erabaki bezala (SU-6.1 Area).

LIBRO 3
AMBITO URBANISTICO
HIRIGUNEA / MENDEBALA (HM)

(OA) OARTZU
(KA) KAROBIETA-ATSEGINDEGI
(LA) LATSUNBE
(VI) VILLAS

INDICE

SUBAMBITO (HM) OA – OARTZU.
Area OA.01.
SUBAMBITO (HM) KA – KAROBIETA-ATSEGINDEGI.
Area KA.01.
Area KA.02.
Area KA.03.
Area KA.04.
Area KA.05.
SUBAMBITO (HM) LA – LATSUNBE.
Area LA.01.
Area LA.02.
Area LA.03.
Area LA.04.
Area LA.05.
SUBAMBITO (HM) VI – VILLAS.
Area VI.01.
Area VI.02.
Area VI.03.
Area VI.04.
Area VI.05.
Sector VI.06.
Area VI.07.
PLANOS (Escala 1/2000).
1. Clasificación y Categorización del Suelo. División Territorial.
2. Calificación Global del Suelo.
3. Calificación Pormenorizada del Suelo.
4. Condiciones de Edificación y Dominio.
5. Condiciones de Ejecución Urbanística.

SUBAMBITO
(HM) OA – OARTZU

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)OA.01.

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo urbano residencial existente entre las calles Elkano, Txantxilla, Aristizabal y Karobieta. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 12.417 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Proyecto de Reforma Interior y Delimitación del Polígono 18 (Recinto 5)» aprobado definitivamente el 6 de febrero de 1974 y por la modificación de dicho proyecto en lo referente a la finca «Tomasen Villa» (esquina de las calles Txantxilla y Aristizabal), adoptada por las Normas Subsidiarias de 1994 (Area SU-6.1).

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Etxebizitza-pilaketarekin eta ekipamendu kolektiboaren eskasiarekin loturik Area honek jasaten dituen arazoak hurbileko lurralde-unitateetarako proposatutako hirigintza-jardueten bitartez jorratu behar izan dira.

— Elkano kaleko 17 zk. etxearen behe-solairuaren lerrokadurak arautzeko burutu litekeen jarduketan hirigintza-parametroak finkatzea, 1994an onetsitako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean jasota dagoen moduan.

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa» (Azal. 9.270 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.436 m²).

«F.00 Sistema Orokorra. Zerbitzuko Azpiegiturak» (Azal. 711 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Proiektuek ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Salbuespentzat hartzen da Elkano kaleko 17 zk. partzela, eta bere egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango du, behe-solairuan duen okupazioa areagotuz, finka mugakidean (19 zk.) dagoen gorputzaren jarraipen gisa, eta horrek duen profil eta altuera berarekin, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu-irizpideekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/OA.01) eta Zerbitzuko Azpiegiturarenak (F.00/OA.01) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Los problemas de congestión residencial y de escasez de equipamiento comunitario que este Area experimenta, han debido ser afrontados desde actuaciones urbanísticas propuestas para unidades territoriales próximas.

— Establecimiento de los parámetros urbanísticos de una posible operación de regularización de alineaciones de la planta baja de la casa n.º 17 de Elkano kalea, ya contemplada en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994 y en la Revisión de las NNSS.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 9.270 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.436 m²).

Sistema General «F.00 Infraestructuras de Servicios» (Sup. 711 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Proyectos aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Es excepción la parcela n.º 17 de Elkano kalea, que podrá aumentar su edificabilidad urbanística actual, mediante la ampliación de la ocupación en planta baja, como continuación del cuerpo existente en la finca colindante (n.º 19) y con el mismo perfil y altura que éste, de acuerdo con las pautas de ordenación adoptadas por esta Norma Particular.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario (C.10/OA.01) y de Infraestructura de Servicio (F.00/OA.01) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Elkano Kaleko 17 zk. partzelarentzat proposatutako eraikigarritasun-gehikuntzaren antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan finkatuta geratu da, eta beraz, zuzenean gauzatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

Salbuespentzat hartzen da Elkano Kaleko 17 zk. finkaren parte bat, eta horri Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokio, eraikigarritasun haztatua handitu egin delako.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

Salbuespentzat hartzen da Elkano kaleko 17 zk. partzela, eta bere egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango du, behe-solairuan duen okupazioa areagotuz, finka mugakidean (19 zk.) dagoen gorputzaren jarraipen gisa, eta horrek duen profil eta altuera berarekin, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu-irizpideekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada del aumento de edificabilidad propuesto para la parcela n.º 17 de Elkano kalea, queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

Es excepción una parte de la finca n.º 17 de Elkano kalea, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

Es excepción la parcela n.º 17 de Elkano kalea, que podrá aumentar su edificabilidad física actual mediante la ampliación de la ocupación en planta baja, como continuación del cuerpo existente en la finca colindante (n.º 19) y con el mismo perfil y altura que éste, de acuerdo con las pautas de ordenación adoptadas por esta Norma Particular.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Elkano kaleko 17 zk. partzelan, gainerako egungo parametroak mantenduz, partzela mugakidean (19 zk.) dagoenaren altuera bera duen solairu bateko gorputz bat eraiki ahal izango da behe-solairuan, eta horren gehieneko okupazioa (125 m²-t-) eraikin nagusiaren mendebaldeko lerrokadurak (atzealdekoak) eta finkaren 3 mugek zehaztuko dute.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan Zuzkidura Jarduketa mugatu da: OA.01.1 (Elkano kaleko 17 zk. finkaren partea). Baldin eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioei begira, beharrezkoa bada, jarduketa honen Birpartzelazio Proiektu bat onetsiko da, betiere Arau Berezi honek aurreikusitako eraikuntza-jarduketari dagokion obra-baimena eman aurretik.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Aurreikusitako jarduketari (Zuzkidura Jarduketa) egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta egon nahiz ez egon. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte.

En la parcela n.º 17 de Elkano kalea, manteniendo el resto de los parámetros actuales, se podrá construir en planta baja un cuerpo de una sola planta y altura igual que el existente en la parcela colindante (n.º 19), cuya ocupación máxima (125 m²-t-) que da delimitada por la alineación Oeste (trasera) del edificio principal y por los 3 límites de la propia finca.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada la Actuación de Dotación: OA.01.1 (parte de la finca n.º 17 de Elkano kalea). Si a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo resultara necesario, se aprobará un Proyecto de Reparcelación de esta actuación, de forma previa a la concesión de la licencia de obras que corresponda a la actuación edificatoria prevista por esta norma Particular.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la actuación prevista (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de la misma. Los propietarios de la citada actuación quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

(HM) KA – KAROBIETA - ATSEGINDEGI AZPI-EREMUA

(HM) KA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Aristizabal, Elkano eta Urbieta kaleen artean kokatutako Atsegindegi Plaza sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 3.253 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta Hiriko Gune Librearen erabilera (plaza estalia) finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako sestrapeko egungo eraikina (administrazio-emakidaren erregimena duen aparkalekua) finkatzea.

— Area honetako bide-sarea planeamendu orokorrak proposatutako Hernaniko Hiriguneko zirkulazioaren birmoldaketaren arabera egokitzeko beharrezkoak diren obrak burutzea (norabide bakarreko galtzadak, bidegorria eta abar).

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Espazio Libreak» (Azal. 2.137 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.116 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren (sestra gainean nahiz azpian) formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagokion udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Halaber, Udalak erabaki ditzakeen aldi baterako erabilerak baimentzen dira, hala nola azoka txikiak, aisialdiko jarduketak, jolasak eta abar.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorra (D.10/KA.01) eta Bide Sarearena (C.10/KA.01) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

SUBAMBITO (HM) KA – KAROBIETA-ATSEGINDEGI

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)KA.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la Plaza de Atsegindegi situada entre las Calles Aristizabal, Elkano y Urbieta. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 3.253 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y del uso de Espacio Libre Urbano existente (plaza cubierta).

— Consolidación de la edificación bajo rasante existente (aparcamiento en régimen de concesión administrativa), construida según licencia municipal.

— Ejecución de las obras de urbanización necesarias para el acondicionamiento de la red viaria del Area a la remodelación circulatoria del Casco de Hernani propuesta por este planeamiento general (calzadas unidireccionales, carril-bici, etc.).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «D.10 Espacios Libres Urbanos» (Sup. 2.137 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.116 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente (sobre y bajo rasante), según las condiciones específicas de la correspondiente licencia municipal de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Así mismo se autorizan aquellos usos temporales que el Ayuntamiento pueda adoptar tales como mercadillos, actividades de ocio, juegos, etc.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales de Espacios Libres Urbanos (D.10/KA.01) y Viario (C.10/KA.01) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzelari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren (sestra gainean nahiz azpian) formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzela eraikigarria (sestrapean) aparkaleku-erabilerarako xedatu beharko da administrazio-emakidaren erregimenean, aipatutako emakida hori arautzen duten arau berezietan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzelan finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a la parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente (sobre y bajo rasante) y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

La parcela edificable (bajo rasante) consolidada deberá destinarse a uso de aparcamiento en régimen de concesión administrativa, según lo previsto en las normas específicas que rigen la citada concesión.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en la parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HM) KA.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Egun Osakidetzaren Osasun Zentroa kokatuta dagoen osasun-ekipamenduko partzela eraikia eta hiritartua sartzen da Area honen barruan.

— Gutxi gorabeherako azalera: 2.335 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egun dagoen Osasun Ekipamendu Komunitarioko eraikina eta erabilera finkatzea.

— Egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko aukera arautzea.

— Area honetako bide-sarea planeamendu orokorrak proposatutako Hernaniko Hiriguneko zirkulazioaren birmoldaketaren arabera egokitzeko beharrezkoak diren obrak burutzea (norabide bakarreko galtzadak, bidegorria eta abar).

C. OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Osasun Erabilera (Azal. 1.594 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 741 m²).

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)KA.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela edificada y urbanizada, de equipamiento sanitario, en el que actualmente se emplaza el Centro de Salud de Osakidetza.

— Superficie aproximada: 2.335 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del edificio y del uso de Equipamiento Comunitario Sanitario existentes.

— Regulación de la posibilidad de ampliación y mejora de las instalaciones actuales.

— Ejecución de las obras de urbanización necesarias para el acondicionamiento de la red viaria del Area a la remodelación circulatoria del Casco de Hernani propuesta por este planeamiento general (calzadas unidireccionales, carril-bici, etc.).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Sanitario (Sup. 1.594 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 741 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira.

Erabilera bereizgarria Osasunekoa izanik, erabilera onargarritzat jotzen dira titulartasun publikoaren azpian burutzen diren ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/KA.02) eta Ekipamendu Komunitarioarenak (E.00/KA.02) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Proposatutako antolamendu xehakatua erabat edo partzialki berregokitu edo aldatu ahal izango da, dagozkion Xehetasun Azterketen bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Siendo el uso característico el Sanitario, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario (C.10/KA.02) y de Equipamiento Comunitario (E.00/KA.02) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada propuesta podrá reajustarse, o modificarse total, o parcialmente, mediante los correspondientes Estudios de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

Arrazoi justifikaturik baldin badago, partzelaren eraikigarritasun fisiko hori handitzea baimendu ahal izango du Udalak, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarria osasun-erabilerarako xedatu beharko da. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuta geratzen bada, horren zati bat edo osorik ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (titulartasun publikoan burututako ekipamenduak): Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Egun dauden eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu egiten dira.

Egungo eraikuntzak izan ditzakeen handitzeetan edo horren ordezkapenetan, Xehetasun Azterketa baten bitartez finkatuko dira lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, eta betiere, hauek errespetatu beharko ditu:

* Egungo eraikinaren lerrokadurak eta okupazioa, gehienekotzat hartuko direlarik.

* Sestra gaineko gehieneko profila BS + 3ES (12 m) eta 2 SS sestra azpian.

6. Partzelazioa.

Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Ez da egoki horrelakorik zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu publikoa delako.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

2. Jarduketa-baldintzak.

Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko lanetan, baldin eta Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatua berriz aztertzea eskatzen badute, Xehetasun Azterketa bat aurrez onetsita arautuko dira, eta Xehetasun Azterketa horretan Arau Berezi honek aurreikusitako oinarrizko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dira, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

De mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela, en función del programa equipamental a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

La parcela edificable deberá destinarse a uso sanitario. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Docente, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes en las posibles ampliaciones de la edificación existente, o en la sustitución, de la misma, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, que respetará:

* Las alineaciones y la ocupación del edificio actual, que se considerarán máximas.

* Un perfil máximo sobre rasante de PB + 3PP (12 m) y de 2PS bajo rasante.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduketen exekuzioari egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu.

(HM) KA.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Garai bateko Karobieta auzoaren inguruan egituratutako hiri-garapena sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 29.415 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Eusko Jaurlaritzak 1985eko abuztuaren 7an behin betiko onetsitako «Latsunbe, Karobieta eta Atsegindegi Arean Hernaniko Plan Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektuak» eta Udal Batzarrak 1988ko apirilaren 30ean behin betiko onetsitako «SU-8 Karobieta 31-33 zk. Arearen» Xehetasun Azterketak ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Villa San Ignacio partzelaren (Karobieta 3 zk.) antolamendua mantentzea, 1994ko irailaren 16an onartutako SU-7.7 Arearen Xehetasun Azterketan ezarritako mugaketari eta antolamendu-zehaztapenei jarraiki. Villa San Ignacioren eraikina mantentzen da, ekialdeko fatxadara atxikitako terraza izan ezik. Azken horrek, Azterketak xedatu bezala, antolamenduz kanpo jarraituko du, eta eraitsi egin beharko da; terrazak okupatutako lurzorua, finkako beste zenbait lursailekin batera, doan lagako zaizkio Hernaniko Udalari, aipatu Xehetasun Azterketan ezarrita dagoen moduan.

Edonola ere, 2007ko ekainaren 12an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak SU-7.7 arearako ezarritako eta eraikuntza berriei aplikagarriak zaizkien hirigintza-parametroak eta -baldintzak mantendu beharko dira.

— Onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak 34 zk. Karobieta finkan (San Jose de la Montaña) sartuta dauden lursailei emandako bizitegi-aprobetxamendu berriaren antolamendua arautzea.

— Buskando baserriaren partzelan (Karobieta 6 zk.) dagoen eraikina ordezkatzeko jarduketak hirigintza alorrean txertatzeko irizpideen arabera arautzea.

— Karobietako 31 zk.an oraindik eraiki gabe dagoen eta bizitegi-erabilera duen partzelan indarrean dauden antolamendu-zehaztapenak finkatzea (1988ko apirilaren 30ean Udal Batzarrak behin betiko onetsitako «SU-8 Area, Karobieta 31-33 zk.» Xehetasun Azterketa).

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzuko sare orokorrak hobetzeko jarduketak abiaraztea, eta horien artean, Juan de Urbietan bidegorriaren tarte bat eraikitzea, Zirkuituko Errepidearen espaloi-tarte bat proposatutako bide-sarearen diseinu berriraren arabera egokitzea, eta Carrero parkea paisaia, funtzio eta ingurumenaren aldetik hobetzea, horren beheko partean dagoen kioskoa ezabatuz, Juan de Urbieta kaletik duen sarbidean.

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones de ampliación, o sustitución, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación a adoptar, queden o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)KA.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo urbano residencial articulado en torno al antiguo Barrio de Caleras. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 29.415 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por el «Proyecto de Modificación de Elementos del Plan General de Hernani en el Area de Villas, Caleras y Atsegindegi», aprobado definitivamente por el Gobierno Vasco el 7 de agosto de 1985, y por el Estudio de Detalle del «Area SU-8, Karobieta n.º 31-33) aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 30 de abril de 1988.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Mantenimiento de la ordenación del área correspondiente a Villa San Ignacio (Karobieta n.º 3), atendiendo a la delimitación y a las determinaciones de ordenación establecidas en el Estudio de Detalle relativo al SU 7.7. aprobado el 16 de setiembre de 1994. Conlleva el mantenimiento del edificio de la villa San Ignacio, salvo el cuerpo de terraza adosada a su fachada Este, que, tal y como el referido Estudio determinaba, se mantiene como fuera de ordenación, siendo preceptivo su derribo, y la cesión gratuita al Ayuntamiento de Hernani del suelo por él ocupado, junto con otros terrenos de la finca, tal y como queda establecido por el referido Estudio de Detalle.

Todo ello, sin perjuicio del mantenimiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables a la nueva edificación previstas para la citada área SU 7.7 por la Revisión de las NNSS aprobada definitivamente el 12 de junio de 2007.

— Regulación de la ordenación del nuevo aprovechamiento residencial otorgado por la Revisión de las NNSS aprobadas a terrenos incluidos en la finca Karobieta n.º 34 (San José de la Montaña).

— Regulación, según pautas de integración urbanística, de las operación de sustitución de la edificación existente en la parcela del Caserío Buskando (Karobieta n.º 6).

— Consolidación de las determinaciones de ordenación vigentes en la parcela residencial n.º 31 de Karobieta, aún sin edificar (Estudio de Detalle del «Area SU-8, Karobieta n.º 31-33) aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 30 de abril de 1988.).

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio, entre ellas las de construcción del tramo de carril-bici en Juan de Urbieta, y de acondicionamiento del tramo de acera de la Carretera del Circuito al nuevo diseño viario propuesto, así como la mejora paisajística, funcional y ambiental del parque de Carrero eliminando el kiosco que ocupa la parte inferior del mismo, en la zona de acceso desde Juan de Urbieta Kalea.

— Aristizabal kaleko galtzada eta espaloia egokitzea Villa San Ignacioko partzelaren tarte mugakidean, indarrean dagoen SU-7.7 Arearen Xehetasun Azterketan ezarritakoaren arabera (-gutxienez 5 m-ko galtzada). Izan ere, planeamendu orokor honek erdiguneko zirkulazio-sistemarako egindako proposamenean funtsezko elementua da hori, Izpizua kaletik igarotzen den trafikoa ezabatzeari begira eta Hirigune Historikoaren ondo-ondoko zabalguneko kaleetan (Izpizua, Nafarroa, Biteri eta Juan de Urbieta) ibilgailuentzako irispide-erregimen mugatu bat ezartzeari begira. Karobieta kalera ematen duen partzelaren aurrealdean ibilgailuentzako sekzioa (5 m) arautuko da eta 2 m-ko espaloi bat eta 2 m-ko sekzioa duen lerroko aparkaleku-zerrenda bat jarriko dira.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 2.455 m²).

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 24.402 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.568 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Egungo garapena:

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Planek ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Halere, familia bakarreko edo familia biko eraikinetan, baldin eta beren egungo azalera eraikiak ez badu bide ematen gutxienez 90 m² erabilgarri dituzten etxebizitzak egiteko, handipen partzialak egin ahal izango dira, gutxieneko estandar horretara iritsi arte (90 m² erabilgarri edo bestela 110 m² eraiki).

Era berean, 1985 baino lehen eraikitako partzeletan, baldin eta ibilgailuentzako zuzeneko irispidea badute zerbitzuko bidetik (Iturregi kalearen luzapena), eraikin osagarri bat eraiki ahal izango da, aparkaleku-erabilerarako bakar-bakarrik, 25 m²(t)ko gehieneko azalerarekin.

Garapen berria:

Karobieta 31 zk.

* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 300 m² (t).

* Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 120 m² (t).

Karobieta 34 zk. (San Jose de la Montaña) (eraikuntza berria).

* Sestra gainean: 110 m² (t).

* Sestra azpian: 55 m² (t).

Karobieta 6 zk. Buskando Baserria (ordezkapen-eragiketa).

— Acondicionar la calzada y la acera de Aristizabal kalea, en el tramo colindante con la parcela de Villa S. Ignacio, según lo previsto en el vigente Estudio de Detalle del Area SU-7.7 (calzada mínima 5 m), dado que esta calle constituye una pieza clave en la propuesta del sistema circulatorio de la zona centro efectuada por este planeamiento general, de cara a lograr la eliminación del tráfico de paso por la calle Ispizua, y la implantación de un régimen de accesibilidad rodada restringido en las calles del ensanche inmediato al Casco Histórico (Ispizua, Nafarroa, Biteri y Juan de Urbieta). En el frente de la parcela a Karobieta Kalea se regularizará la sección de rodadura (5 m) y se le dotará de una acera de 2 m y de una banda de aparcamiento en línea de 2m de sección.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 2.455 m²)

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 24.402 m²)

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.568 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por los Planes aprobados (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

No obstante, aquellos edificios uni o bifamiliares existentes, cuya superficie construida actual no haya dado lugar a viviendas de al menos 90 m² útiles, podrán ser objeto de ampliaciones parciales hasta alcanzar dicho estándar mínimo (90 m² útiles o bien 110 m² construidos).

Así mismo, aquellas parcelas edificadas con anterioridad a 1985, que posean acceso rodado directo desde el vial de servicio (prolongación de Iturregi Kalea) podrán construir una edificación auxiliar destinada exclusivamente a uso de aparcamiento, con una superficie máxima de 25 m²(t).

Nuevo desarrollo:

Karobieta n.º 31.

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 300 m² (t)

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 120 m² (t).

Karobieta n.º 34 (San José de la Montaña) (operación de nueva edificación).

* Sobre rasante: 110 m² (t).

* Bajo rasante: 55 m² (t).

Karobieta n.º 6 Caserío Buskando (operación de sustitución).

* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 1.000 m² (t).

* Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 400 m² (t).

Karobieta 3 zk. Villa San Ignacio (ordezkapen-eragiketa eta eraikuntza berria).

Indarreko Xehetasun Azterketan xedatu bezala:

* Eraikuntza berria (XAko A partzela).

* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 360 m² (t).

* Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 165 m² (t).

* Eraikin finkatua (Villa S. Ignacio) (XAko A partzela): 440 m² (t).

* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 440 m² (t).

* Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 165 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, jarraian aipatzen den moduan banatuta geratu da:

Karobieta 31 zk.

* Sestra gainean: 300 m² (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak (etxebizitza bakoitzeko batez besteko azalera eraikia 150 m²-t-/-etxeb.). Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.

* Sestrapean: 120 m² (t) zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

Karobieta 34 zk. (San Jose de la Montaña).

* Sestra gainean: 110 m² (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak (gehienez etxebizitza bat). Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.

* Sestrapean: 55 m² (t) etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

Karobieta 6 zk. Buskando Baserria.

* Sestra gainean: 1.000 m² (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak. 500 m² (t) antolatutako eraikin bakoitzeko (etxebizitza bakoitzeko batez besteko azalera eraikia 125 m²-t-/etxeb.). Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.

* Sestrapean: 400 m² (t) (200 m²-t- antolatutako bi eraikinetako bakoitzean) zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

Karobieta 3 zk. Villa San Ignacio.

* Sestra gainean: 360 m² (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak (gehienez 4 etxebizitza). Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.

* Sestrapean: 165 m²(t) zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/KA.03).

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 1.000 m² (t)

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 400 m² (t).

Karobieta n.º 3 Villa San Ignacio (operación de consolidación y nueva edificación).

Según queda previsto en el Estudio de Detalle vigente:

* Nueva edificación (Parcela A del E.D.):

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 360 m² (t)

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 165 m² (t).

* Edificio consolidado (villa S. Ignacio) (Parcela B del E.D.): 440 m² (t).

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 440 m² (t)

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 165 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

Karobieta n.º 31.

* Sobre rasante: 300 m² (t) destinados a uso residencial (superficie construida media por vivienda 150 m²-t-/viv.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 120 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

Karobieta n.º 34 (San Jose de la Montaña).

* Sobre rasante: 110 m² (t) destinados a uso residencial (máximo de 1 vivienda.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 55 m² (t) destinados a usos auxiliares de la vivienda.

Karobieta n.º 6 Caserío Buskando.

* Sobre rasante: 1.000 m² (t) destinados a uso residencial. 500 m² (t) por cada uno de los edificios ordenados (superficie construida media por vivienda 125 m²-t-/viv.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 400 m² (t) (200 m²-t- en cada uno de los dos edificios ordenados) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

Karobieta n.º 3 Villa San Ignacio.

* Sobre rasante: 360 m² (t) destinados a uso residencial. Máximo de 4 viviendas, destinadas en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 165 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/KA.03) existente.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Finkatutako Sistema Lokalak (bide-sarea eta zuzkidura publikoak) arautuko dituzte Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Fundiciones Maturana» izeneko garai bateko orubea (153 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (70ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta eraiki gabeko gune libre bilakatu zen bizitegi-erabilera duen area batean) (CS-2.d).

— Parkeak eta zuhaitzak Hiri Gunean (CS- 4.e) Karrero Parkea (Erref. N-2.5).

— GI-2132 Errepideak berekin dituen zorrak (CS-6.c). Behin-behineko baldintza, aipatutako errepide horren Saihesbidea eraiki bitartean.

— Bizitegi Erabilerari dagokion Area Akustikoa (CS-7.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Karrero Parkea Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu da, «Udal Babeseko Natur Ondasun eta Elementuak – Hiri Parkeak» atalaren barruan (Erref. N-2.5). Aplikatzekoa den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horretarako ezarritakoa izango da.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

GI-2132 errepideko trafikoak eragindako soinu-eragina gutxituko duten neurriak hartzeko aukera eta premia aztertu beharko da.

GI-2132 Errepidean trafikoa lasaitzeko neurriak hartu beharko dira.

Partzela finkatuei dagokienez, ez da beharrezko babeserako beste irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area honen antolamendu berriko partzelen exekuzioan: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Planek ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Eraikuntza berrikoak edo ordezkatzekoak diren partzelen antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan finkatuta geratu da, eta beraz, zuzenean gauzatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doazen Orri Grafikoak).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Los Sistemas Locales consolidados (red viaria y dotaciones públicas) se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— El antiguo solar de «Fundiciones Maturana» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 153) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a mediados de los 70, con posterior derribo y transformación parte en espacio libre no edificado parte en área residencial) (CS-2.d).

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e). Parque de Karrero (Ref N-2.5).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS - 6.c). Condicionante provisional, en tanto no se construya la Variante de la citada carretera.

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial(CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

El Parque de Karrero queda incluido en el Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, dentro del apartado «Bienes y Elementos Naturales de Protección Municipal – Parques Urbanos» (Ref. N-2.5). El régimen de protección aplicable es el establecido al efecto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

9.2. Medidas Medioambientales.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico de la Carretera GI-2132.

Deben adoptarse medidas de calmado de tráfico en la Carretera GI-2132.

En lo que se refiere a las parcelas consolidadas, no es preciso determinar otras directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

La ejecución de las parcelas de nueva ordenación de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por los Planes aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada correspondiente a las parcelas de nueva edificación, o de sustitución previstas, queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hojas Gráficas adjuntas).

Nolanahi ere, partzela horietarako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

Karobieta 3ko (Villa San Ignacio) partzelari dagokionez, antolamendu xehakatua onartutako SU-7.7 Arearen Xehetasun Azterketak ezarritakoa da (ikus B atala).

Karobieta 34ko (San Jose de la Montaña) partzela eraikigarriari dagokionez, eraikigarritasun berria exekutatzeko Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat taxutu beharko da.

11. Programazioa.

Villa San Ignacio partzelari dagokion Zuzkidura Jarduketa izan ezik, Area hau ez dago programazio baten mende, eta hori exekutatzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programaren agirian ezarritakoak dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

Salbuespen dira: (ikus Arau Berezi honetako «1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoa).

* Karobieta 31, 34 (San Jose de la Montaña), 6 (Buskando baserria) eta 3 (Villa San Ignacio) zenbakietan kokatutako partzela eraikigarriak, eraikigarritasun haztatua gehitu izanagatik Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokielako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Egungo garapena:

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen, Arau Berezi honetako C.4 atalak aurreikusitakoaren kalterik gabe.

Garapen berriak:

«a.30 / KA.03.1» partzela.

* Bizitegi Erabilera: 300 m² (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 2 izango da, erabat salmenta libreko erregimenean xedatuak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 120 m² (t).

«a.30 / KA.03.2» partzela.

* Bizitegi Erabilera: 110 m² (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 1 izango da, salmenta libreko erregimenean xedatua.

* Erabilera osagarriak (trastelekua, txokoa eta abar): 55 m² (t).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

En lo que se refiere a la parcela Karobieta n.º 3 Villa San Ignacio, la ordenación pormenorizada es la determinada por el Estudio de Detalle del Area SU-7.7 aprobado (ver apartado B).

En lo que se refiere a la parcela edificable de Karobieta n.º 34 (San Jose de la Montaña), la ejecución de la nueva edificabilidad requerirá de la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación a excepción de la ejecución de la urbanización correspondiente a la Actuación de Dotación correspondiente a la parcela de Villa San Ignacio cuyos plazos son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepciones: (ver Plano «1- Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular).

* Las parcelas edificables delimitadas, ubicadas en Karobieta n.º 31 y n.º 34 (San José de la Montaña), Karobieta n.º 6 (Caserío Buscando) y Karobieta n.º 3 (Villa San Ignacio) a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada, sin perjuicio de lo previsto por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

Nuevos desarrollos:

Parcela «a.30 / KA.03.1».

* Uso Residencial: 300 m² (t). Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m. El número máximo de viviendas a construir será de 2 destinadas en su totalidad a régimen de venta libre.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 120 m² (t).

Parcela «a.30 / KA.03.2».

* Uso Residencial: 110 m² (t). Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m. El número máximo de viviendas a construir será de 1 vivienda de régimen de venta libre.

* Usos auxiliares (trastero, txoko, etc.): 55 m² (t).

«a.30 / KA.03.3» partzela.

* Bizitegi Erabilera: 1.000 m² (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 8 izango da (4 etxebizitza, antolatutako bi eraikinetan), erabat salmenta libreko erregimenean xedatuak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 400 m² (t).

«a.10 / KA.03.4/A» partzela.

* Bizitegi Erabilera: 360 m² (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 4 izango da, salmenta libreko erregimenean xedatuak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua eta abar): 165 m² (t).

«a.10 / KA.03.4/B» partzela (finkatua).

* Bizitegi Erabilera: 440 m² (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 4 izango da, salmenta libreko erregimenean xedatuak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua eta abar): 165 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudia izan ezik, horietan ez baita aplikatzekoa izango, izan ere, horietan, onetsitako Planek aurreikusitakoak izango dira erabilera baimenduak (ikus Arau Berezi honen B atala).

Arau Berezi honetan proposatutako eraikin berrietan erabaki beharreko erabilera-antolamendu xehakatuak Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan ezarritakoa beteko du. Karobieta 34ko (San Jose de la Montaña) partzelan aurreikusitako eraikuntza berriei dagokienez, sestra gaineko solairuak etxebizitzarako soilik izango dira, eta sestrapekoa etxebizitzaren erabilera osagarrietarako, garajeak edo aparkalekuak izan ezik.

Lurzoru libre pribatua ibilgailuen lorategi eta aparkaleku gisa bakarrik erabili beharko da.

Arau Berezi honen C.4 atalean baimendutako bigarren mailako aprobetxamenduak partzelako etxebizitzei atxikiriko garajeetarako bakar-bakarrik xedatuko dira.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Eraikin berriei dagokienez, Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan ageri direnak dira. Nolanahi ere, jarraian aipatzen diren gutxieneko baldintzak beteko dira:

* «a.30 / KA.03.1» partzela.

Adierazitako lerrokadurak gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Lerrokadura horiek 5 m-ko gutxieneko tartea errespetatuko dute gune publikoen mugetara eta 3 m-koa partzelaren gainerako mugetara.

Parcela «a.30 / KA.03.3».

* Uso Residencial: 1.000 m² (t). Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m. El número máximo de viviendas a construir será de 8 (4 viviendas por cada uno de los dos edificios ordenados), destinadas en su totalidad a régimen de vivienda libre.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 400 m² (t).

Parcela «a.10 / KA.03.4/A».

* Uso Residencial: 360 m² (t). Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m. El número máximo de viviendas a construir será de 4, que estarán destinadas al régimen de vivienda libre.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, etc.): 165 m² (t).

Parcela «a.10 / KA.03.4/B» (consolidada).

* Uso Residencial: 440 m² (t). Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m. El número máximo de viviendas a construir será de 4, que estarán destinadas al régimen de vivienda libre.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, etc.): 165 m² (t).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, y en el que los usos autorizados serán los previstos por los Planes aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las nuevas edificaciones propuestas por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular. En lo que se refiere a la nueva edificación prevista en la parcela Karobieta n.º 34 (San Jose de la Montaña), las plantas sobre rasante se destinarán exclusivamente a vivienda y la planta bajo rasante a usos auxiliares de la vivienda, con la excepción del de garaje/aparcamiento.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento.

Los aprovechamientos secundarios autorizados por el apartado C.4 de esta Norma Particular, se dedicarán exclusivamente a garaje ligado a la vivienda de la parcela.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las nuevas edificaciones, son los que constan en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular. En todo caso, se dará cumplimiento a las condiciones mínimas siguientes:

* Parcela «a.30 / KA.03.1».

Las alineaciones señaladas deben considerarse como alineaciones extremas. Estas alineaciones respetarán una distancia mínima de 5 m al límite colindante con espacios públicos y 3 m al resto de los límites de la parcela.

Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, hauxe izango da: Sestra gainean: BS + 1ES + EPS (6 m). Sestrapean: 1SS.

Eraikuntzaren oinplanoko gehieneko okupazioa 120 m² izango da.

* «a.30 / KA.03.3» partzela:

Adierazitako lerrokadurak gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Lerrokadura horiek 5 m-ko gutxieneko tartea errespetatuko dute gune publikoen mugetara eta 3 m-koa partzelaren gainerako mugetara.

Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, hauxe izango da: Sestra gainean: BS + 2ES + EPS (9 m). Sestrapean: 1SS.

Eraikin bakoitzaren oinplanoko gehieneko okupazioa 200 m² izango da.

* Hegalak.

Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan aurreikusitako etxebizitza-solairuetan bakarrik baimentzen dira hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek arautu diren moduan, eta partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoaren muga betetzearen kalterik gabe.

«a.30 / KA.03.2» partzelan proposatutako eraikuntza berriei dagokienez, lerrokadurak, profilak, altuerak eta abar dagokion Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarritakoak izango dira, gutxieneko jarribide hauek aintzat hartuz:

Lerrokadurek partzelaren mugetara gutxienez 3 m-ko tartea gordeko dute, eta 6 m-koa Karobieta 34ko (San Jose de la Montaña) partzelan lehendik dagoen eraikinera.

Eraikuntzaren profila eta altuera, partzelaren egungo sestrarekiko, honakoa izango da: Sestra gainean: BS + 1ES (6 m). Sestrapean: 1SS.

Eraikin bakoitzaren oinplanoko gehieneko okupazioa 55 m² izango da, sestra gainean nahiz sestrapean.

«a.10 / KA.03.4/A» eta «a.10 / KA.03.4/B» partzelei dagokienez, lerrokadurak, profilak, altuerak, okupazioa eta abar onartutako SU-7.7 Arearen Xehetasun Azterketak ezarritakoak izango dira (ikus B atala).

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

Antolatutako partzela eraikigarri berriak hauek dira:

* «a.30 / KA.03.1» partzela, bizitegi-erabilera duena, 568 m² inguruko azalera batez. Zatiezina.

* «a.30 / KA.03.2» partzela, bizitegi-erabilera duena, 420 m² inguruko azalera batez. Zatiezina.

* «a.30 / KA.03.3» partzela, bizitegi-erabilera duena, 1.540 m² inguruko azalera batez. Bi partzelatan zatitu daiteke («a.30 /KA.03.3/A» eta «a.30 / KA.03.3/B»), baldin eta lortzen den gutxieneko partzelak 700 m² baino txikiagoa izango ez den azalera badu.

* «a.10 / KA.03.4/A» partzela, bizitegi-erabilera duena, 696,60 m² inguruko azalera batez. Zatiezina.

* «a.10 / KA.03.4/B» partzela, bizitegi-erabilera duena, 630,40 m² inguruko azalera batez. Zatiezina.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será: Sobre rasante: PB + 1PP + PBC (6 m). Bajo rasante: 1PS.

La ocupación máxima en planta de la edificación será de 120 m².

* Parcela «a.30 / KA.03.3»:

Las alineaciones señaladas deben considerarse como alineaciones extremas. Estas alineaciones respetarán una distancia mínima de 5 m al límite colindante con espacios públicos y 3 m al resto de los límites de la parcela.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será: Sobre rasante: PB + 2PP + PBC (9 m). Bajo rasante: 1PS.

La ocupación máxima en planta de cada edificación será de 200 m².

* Vuelos.

Solo se autorizan los vuelos, en plantas de piso previstos en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Modificación de Normas Subsidiarias, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a cada parcela.

En lo que corresponde a la nueva edificación prevista en la parcela «a.30 / KA.03.2» las alineaciones, perfiles, alturas, etc serán determinadas por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, atendiendo a las siguientes pautas mínimas:

Las alineaciones respetarán una distancia mínima de 3 m a los límites de la parcela y de 6 m a la edificación preexistente ubicada dentro de la finca Karobieta n.º 34 (San José de la Montaña).

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante actual de la parcela será: Sobre rasante: PB + 1PP (6 m). Bajo rasante: 1PS.

La ocupación máxima en planta de la edificación será de 55 m², sobre, o bajo rasante.

En lo que corresponde a las Parcelas «a.10 / KA.03.4/A» y «a.10 / KA.03.4/B», las alineaciones, perfil, altura, ocupación, etc serán las establecidas por el Estudio de Detalle del Area SU-7.7 aprobado (ver apartado B).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Las nuevas parcelas edificables ordenadas son:

* Parcela «a.30 / KA.03.1», de uso residencial con 568 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

* Parcela «a.30 / KA.03.2», de uso residencial con 420 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

* Parcela «a.30 / KA.03.3», de uso residencial con 1.540 m² (aprox.) de superficie. Podrá dividirse en dos parcelas, «a.30 /KA.03.3/A» y «a.30 / KA.03.3/B», siempre que la parcela mínima resultante no posea una superficie inferior a 700 m².

* Parcela «a.10 / KA.03.4/A» de uso residencial con 696,60 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

* Parcela «a.10 / KA.03.4/B» de uso residencial con 630,40 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan eta Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduan partzela eraikigarrietarako xedatutako lurzorua salbuetsiz, erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

Partzela eraikigarri berrietan, dagozkion Hirigintza Obra Osagarrien Proiektuen arabera zehaztu eta definituko dira hirigintza-obra osagarriak (zerbitzu-sare orokorretako hartuneak, irispideak eta lurzoru ez-eraikia egokitzea). «a.10 / KA.03.4» partzelaren hirigintza-lanak, berriz, dagokion Hirigintza Proiektuaren bitartez burutu beharko dira.

Arau berezi honek antolatutako eraikuntza berriko lau partzela horietako bakoitzak ibilgailuentzako irispide bakarra eduki dezake bide-sare publikotik. Gainerako partzela finkatuetan dagozkion eraikuntza-baimenek edo, hala egokituz gero, onetsitako Planek xedatutakoa bete beharko da (ikus Arau Berezi honetako B atala).

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan lau Zuzkidura Jarduketa mugatu dira: KA.03.1, KA.03.2, KA.03.3 eta KA.03.4.

Proposatutako Zuzkidura Jarduketa horietan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioetarako, beharrezko Birpartzelazio Proiektuak onetsiko dira, dagozkion jarduketak burutu baino lehen.

Aurreikusitako Zuzkidura Jarduketetan, gutxieneko eraikuntza-unitatea eraikin isolatu oso bat izango da.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

KA.03.1, KA.03.2 eta KA.03.3 Zuzkidura Jarduketei dagokienez, ez da beharrezkoa horrelakorik zehaztea.

KA.03.4 Zuzkidura Jarduketari dagokionez, hori gauzatzeko eta izapidetzeko epeei dagokienez, hirigintza-legeria aplikagarriak horri buruz ezartzen duena bete beharko da.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» y Hojas Gráficas adjuntas de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

En las nuevas parcelas edificables las obras de urbanización complementaria (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos y del suelo no edificado) quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización. En el caso de la urbanización de la parcela «a.10 / KA.03.4» deberá ser llevada a cabo por medio del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Cada una de las cuatro parcelas de nueva edificación ordenadas por la presente norma particular solo podrá disponer de un único acceso rodado desde la red viaria pública. En el resto de las parcelas consolidadas se estará a lo estipulado por las respectivas licencias de construcción, o en su caso, por los Planes aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitados: Cuatro Actuaciones de Dotación: KA.03.1, KA.03.2, KA.03.3 y KA.03.4.

En las Actuaciones de Dotación propuestas, a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se aprobarán los Proyectos de Reparcelación necesarios, de forma previa a la edificación de las respectivas actuaciones.

En las Actuaciones de Dotación previstas la unidad mínima de construcción será de un edificio aislado completo.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

En lo que respecta a las Actuaciones de Dotación KA.03.1, KA.03.2 y KA.03.3, no precisa su formulación.

En lo que respecta a la Actuación Integrada KA.03.4, respecto los plazos de su formulación y tramitación se estará a lo que al respecto establezca la legislación urbanística aplicable.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

Villa San Ignaciori dagokionez, ekialdeko fatxadara atxikitako terraza Antolamendutik Kanpo dagoela adierazten da, onartutako Xehetasun Azterketako antolamendu xehakatuarekin bat ez datorrelako (ikus B atala). Eraikuntza-elementu hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluak xedatutako erregimenaren mende geratuko da.

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Aurreikusitako lau Zuzkidura Jarduketei egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta egon nahiz ez egon. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte. Horien artean, eta KA.04.3 eta KA.04.4 eremuei dagokienez, antolamendu xehakatuak erabilera eta jabetza publikora bideratutako lurzorua doan eta kargarik gabe lagatzearena, eta, KA.04.4 eremuaren kasuan, Villa San Ignacioko ekialdeko fatxadara atxikitako terrazaren eraisketaren exekuzioa eta finantziazioa; izan ere, terraza hori antolamendutik kanpokotzat deklaratu du onartutako Xehetasun Azterketak.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

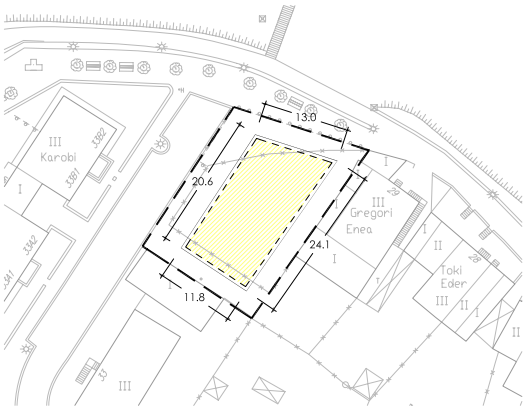
Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

Respecto de la Villa San Ignacio queda declarado como Fuera de Ordenación el cuerpo de terraza adosada a su fachada Este, al resultar disconforme con la ordenación pormenorizada adoptada por el Estudio de Detalle aprobado (ver apartado B). El régimen al que queda sometido tal elemento constructivo es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

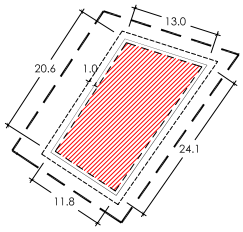
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las cuatro Actuaciones de Dotación previstas, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de las mismas. Los propietarios de las citadas actuaciones quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Entre ellas, y en lo que se refiere a los ámbitos KA.04.3 y KA.04.4 la cesión gratuita y libre de cargas del suelo destinado por la ordenación pormenorizada, destinado al uso y dominio público, y en el caso del ámbito KA.04.4 la ejecución y financiación del derribo del cuerpo de terraza terraza adosada a la fachada Este de villa S. Ignacio, que ha quedado declarado como fuera de ordenación por el Estudio de Detalle aprobado.



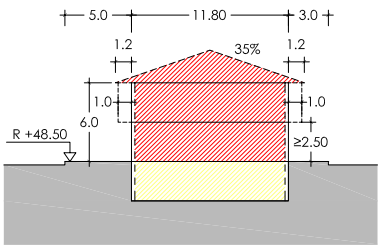
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO. NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/MENDEBALA
KAROBIETA ATSEGINDEGI

KA.03.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

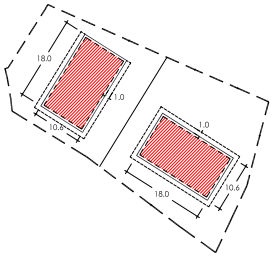
E - 1:1000



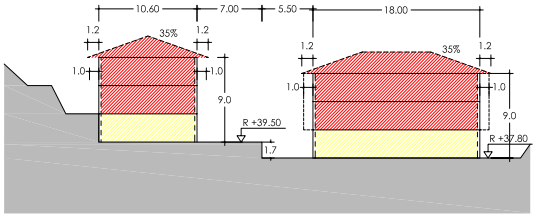
ERDI SOTO OINA
PLANTA SEMI-SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/MENDEBALA
KAROBIETA ATSEGINDEGI

KA.03.3

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HM) KA.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Garai bateko Karobieta auzoaren garapen gisa sortutako dentsitate txikiko hiriko bizitegi-eremua sartzen da Area honen barruan; iparraldean auzo horrekin, mendebaldean Langile Ikastolaren irakaskuntzarako partzelarekin, hegoaldean Iturregi kalearekin eta ekialdean Aristizabal kalearekin egiten du muga. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek, eta Iturregi kalea da horren ardatz egituratzailea.

— Gutxi gorabeherako azalera: 17.859 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1989ko martxoaren 14an behin betiko onetsitako «SUE-7.9 Sektorearen Plan Partzialak» eta Udal Batzarrak 1994ko irailaren 29an behin betiko onetsitako «38 zk partzelaren Xehetasun Azterketak» ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko eta mantentzeko ekintzak abiaraztea. Horien artean, Areako bide-sarea (Aristizabal kalea) planeamendu orokor honek proposatutako Hernaniko Hiriguneko zirkulazio-birmoldaketaren arabera egokitzeko beharrezkoak diren obrak daude.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 17.258 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 601 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra (C.10/KA.04) finkatzea.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)KA.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza urbana residencial de baja densidad surgida como desarrollo del antiguo Barrio de Caleras, linda con éste por el Norte, con la parcela docente de la Ikastola Langile por Oeste, con la Calle Iturregi por el Sur y con la Calle Aristizabal por el Este. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados, cuyo eje vertebrador es la calle Iturregi.

— Superficie aproximada: 17.859 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por el «Plan Parcial del Sector SUE-7.9» aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzkoa el 14 de marzo de 1989 y por «Estudio de Detalle de la parcela n.º 38» aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de setiembre de 1994.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Emprender acciones de mantenimiento y mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio. Entre ellas las obras necesarias para el acondicionamiento de la red viaria del Area (Calle Aristizabal) a la remodelación circulatoria del Casco de Hernani propuesta por este planeamiento general.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 17.258 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 601 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial y Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/KA.04) existente.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Bide Sistema Lokala (Iturregi Kalea) eta Gune Libreena (Buskando baserriaren ondoko Haurrentzako Jolas Gunea) Area honen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El Sistema Local Viario (Iturregi Kalea) y el de Espacios Libres (Zona de Juego Infantil junto a Caserío Buscando) se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HM) KA.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Egun Langile Institutua kokatuta dagoen irakaskuntza-ekipamendurako partzela eraiki eta hiritartua sartzen da Area honen barruan.

— Gutxi gorabeherako azalera: 10.987 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo eraikinak, Irakaskuntza Ekipamenduko erabilera eta erabilera osagarriak (kirolerakoak, aisialdirakoak eta abar) finkatzea.

— Egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko aukera arautzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)KA.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela edificada y urbanizada, de equipamiento docente, en el que actualmente se emplaza la Ikastola Langile.

— Superficie aproximada: 10.987 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de los edificios, del uso de Equipamiento Docente, y de los usos complementarios (deportivos, recreativos, etc.) ya existentes.

— Regulación de la posibilidad de ampliación y mejora de las instalaciones actuales.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Irakaskuntza Erabilera (Azal. 10.020 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 967 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira.

Erabilera bereizgarria Irakaskuntzakoa izanik, erabilera onargarritzat jotzen dira titulartasun publikoaren azpian burutzen diren ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/KA.05) eta Ekipamendu Komunitarioarenak (E.00/KA.05) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— GI-2132 Errepideak berekin dituen zorrak (CS-6.c). Behin-behineko baldintza, aipatutako errepide horren Saihesbidea eraiki bitartean.

— Bizitegi Erabilerari dagokion Area Akustikoa (CS-7.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

GI-2132 errepideko trafikoak eragindako soinu-eragina gutxituko duten neurriak hartzeko aukera eta premia aztertu beharko da.

GI-2132 Errepidean trafikoa lasaitzeko neurriak hartu beharko dira.

Ez da beharrezkoa babeserako beste irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Proposatutako antolamendu xehakatua erabat edo partzialki berregokitu edo aldatu ahal izango da, dagozkion Xehetasun Azterketen bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Docente (Sup. 10.020 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 967 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Siendo el uso característico el Docente, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario (C.10/KA.05) y de Equipamiento Comunitario (E.00/KA.05) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS - 6.c). Condicionante provisional, en tanto no se construya la Variante de la citada carretera.

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial(CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico de la Carretera GI-2132.

Deben adoptarse medidas de calmado de tráfico en la Carretera GI-2132.

No es preciso determinar otras directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada propuesta podrá reajustarse, o modificarse total, o parcialmente, mediante los correspondientes Estudios de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arrazoi justifikaturik baldin badago, partzelaren eraikigarritasun fisiko hori handitzea baimendu ahal izango du Udalak, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarria irakaskuntza-erabilerarako xedatu beharko da. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuta geratzen bada, horren zati bat edo osorik ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (titulartasun publikoan burututako ekipamenduak): Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

Ekipamendurako partzelako lurzoru librea kirol gune, loratategi-gune eta aparkaleku-gune gisa erabili beharko da, eraikinetan egiten den erabilerari atxikia.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Egun dauden eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu egiten dira.

Egungo eraikuntzak izan ditzakeen handitzeetan edo horren ordezkapenetan, Xehetasun Azterketa baten bitartez finkatuko dira lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, eta betiere, hauek errespetatu beharko ditu:

* Partzela eraikiaren gehieneko okupazioa %50ekoa izango da.

* Egungo eraikinak duen sestra gaineko gehieneko profil bera.

* 15 m-ko gutxieneko tartea Zirkuituko Errepideari dagokion partzelaren mugara eta 3 m-koa partzelaren gaineko mugetara.

6. Partzelazioa.

Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Ez da egoki horrelakorik zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu publikoa delako.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

De mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela, en función del programa equipamental a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

La parcela edificable deberá destinarse a uso docente. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

El suelo libre de la parcela de equipamiento se deberá usar como zona deportiva, ajardinada o de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolle en el edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes en las posibles ampliaciones de la edificación existente, o en la sustitución, de la misma, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, que respetará:

* Una ocupación máxima de la parcela edificable del 50%.

* Un perfil máximo sobre rasante igual al del edificio existente.

* Un retiro mínimo de 15 m. al límite de parcela correspondiente a la Carretera del Circuito y de 3 m al resto de los límites de parcela.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

Udalaren edo ekipamenduaren kudeaketaz arduratzen den Erakundearen eginkizuna izango da zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak bere kontura egokitu eta mantentzea, udal irizpideekin bat etorriz, eta halaber, barnealdeko gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura eraikitzea (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa errespetatuz, betiere).

2. Jarduketa-baldintzak.

Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko lanak, baldin eta Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatua berriz aztertzea eskatzen badute, aldez aurretik Xehetasun Azterketa bat onetsiz arautuko dira, eta Xehetasun Azterketa horretan Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dira, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduketen exekuzioari egotz dakiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta egon nahiz ez egon.

(HM) LA – LATSUNBE
AZPI-EREMUA

(HM) LA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Egun Kiroldegia kokatuta dagoen kirol-ekipamendurako partzela eraiki eta hiritartua sartzen da Area honen barruan.

— Gutxi gorabeherako azalera: 11.453 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egun dagoen eraikina eta Kirol Ekipamendu Komunitarioaren erabilera finkatzea.

— Egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko aukera arautzea.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá al Ayuntamiento, o a la Entidad a la que esté encomendada la gestión del equipamiento, adaptar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias).

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones de ampliación, o sustitución, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación a adoptar, queden o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

SUBAMBITO
(HM) LA – LATSUNBE

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HM)LA.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela edificada y urbanizada, de equipamiento deportivo, en el que actualmente se emplaza el Polideportivo.

— Superficie aproximada: 11.453 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del edificio y del uso de Equipamiento Comunitario Deportivo existentes.

— Regulación de la posibilidad de ampliación y mejora de las instalaciones actuales.

— Arearen urbanizazioa hobetzeko lanak abiarazteko aukera aztertzea, eta horien artean, eraikinaren sarrerako ataurre-gunearen (mendebaldeko fatxada) eta Juan de Urbieta kalearen artean dagoen gainbehera handiari konponbide bat emango liokeen hiri-igogailu bat eraikitzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Osasun Erabilera (Azal. 7.888 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 3.565 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira.

Erabilera bereizgarria Kirolerakoa izanik, erabilera onargarritzat jotzen dira titulartasun publikoaren azpian burutzen diren ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/LA.02) eta Ekipamendu Komunitarioarenak (E.00/LA.02) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Proposatutako antolamendu xehakatua erabat edo partzialki berregokitu edo aldatu ahal izango da, dagozkion Xehetasun Azterketen bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

— Posibilidad de emprender obras de mejora de la urbanización del Area, entre ellas la de construcción de un ascensor urbano que salve el gran desnivel existente entre la zona de antepuertas (fachada Oeste) de acceso al edificio y la calle Juan de Urbieta.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Sanitario (Sup. 7.888 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.565 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Siendo el uso característico el Deportivo, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario (C.10/LA.02) y de Equipamiento Comunitario (E.00/LA.02) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada propuesta podrá reajustarse, o modificarse total, o parcialmente, mediante los correspondientes Estudios de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arrazoi justifikaturik baldin badago, partzelaren eraikigarritasun fisiko hori handitzea baimendu ahal izango du Udalak, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarria kirol-erabilerarako eta erabilera pribatuko aparkalekurako xedatu beharko da sotoko solairuetan. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuta geratzen bada, horren zati bat edo osorik ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (titulartasun publikoan burututako ekipamenduak): Kultura, Irakaskuntza, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Egun dauden eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu egiten dira.

Egungo eraikinak izan ditzakeen handitzeetan edo eraikin hori osorik edo zati bat ordezkatzen dutenetan, Xehetasun Azterketa baten bitartez finkatuko dira lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, eta betiere, hauek errespetatu beharko ditu:

* Gehieneko lerrokaduratzat hartuko ditu Latsunbe eta Elkano kaleetan partzela eraikigarriak dituen mugak, arau berezi honetan mugatuta geratu den moduan.

* Egungo eraikinaren altuera errespetatuko du, igerilekua kokatuko den gorputzean izan ezik, 15 m-ko gehieneko altueraraino iritsi baitaiteke Elkano-Latsunbe izkinako espaloiaren sestraren gainetik.

6. Partzelazioa.

Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Ez da egoki horrelakorik zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu publikoa delako.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

De mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela, en función del programa equipamental a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

La parcela edificable deberá destinarse a uso deportivo y de aparcamiento de uso privado en plantas de sótano. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Docente, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes en las posibles ampliaciones de la edificación existente, o en la sustitución parcial, o total, de la misma, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, que:

* Considerará como alineaciones extremas, los límites correspondientes a las calles Latsunbe y Elkano de la parcela edificable tal y como queda delimitada por la presente norma particular.

* Respetará la altura del edificio existente, salvo en el cuerpo en el que se ubica la piscina, que podrá alcanzar una altura máxima de 15 m sobre la rasante de la acera en la esquina Elkano-Latsunbe.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Jarduketa-baldintzak.

Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko lanak, baldin eta Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatua berriz aztertzea eskatzen badute, aldez aurretik Xehetasun Azterketa bat onetsiz arautuko dira, eta Xehetasun Azterketa horretan Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dira, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduketen exekuzioari egotz dakiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta egon nahiz ez egon.

(HM) LA.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Iparraldean Latsunbe kalearekin eta Gizakia Helburu – Izan Fundazioaren laguntzarako partzelarekin, ekialdean Kiroldegiarekin, hegoaldean Juan de Urbieta kalearekin eta Karobieta auzoarekin eta mendebaldean Zirkuituko Errepidearekin muga egiten duen bizitegi-eremua sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 95.788 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1986ko maiatzaren 20an behin betiko onetsitako «SUE-8.6 Sektorearen Plan Partzialak» eta horren geroko aldaketa puntualak (1994ko uztailaren 19an behin betiko onetsia) ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

— Oraindik exekutatu gabe dauden ekipamendu komunitarioko partzelak (sistema lokalak) berrantolatzea, baina nolanahi ere, indarreko planeamendu orokorrak ezarritako azalera-estandarrei eutsi behar izango zaie:

* Indarreko Plan Partzialeko ekipamendu komunitariorako A, B, C, D eta E partzelei esleitu zaien hirigintza-xedea aitortuz, betiere. Hau da, gune librearena (berdegune publikoa) lehen lau partzelatan, eta bide-sarearena (aparkaleku publikoko area) laugarrenean.

* Konpentsazioan partzela bat birkalifikatzea (gune librea indarreko Plan Partzialean) kultura eta irakaskuntza arloko erreserba-zuzkidurarako xedatzeko, sestra azpiko errotazioko aparkalekuarekin (3.784 m²ko azalera du partzelak). Era horretan, ekipamendu publikoetarako udal programak berekin dakartzan premiei eta planeamendu orokor honek erabakitako bideegituraketarako proposamen orokorrari erantzungo zaie.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones de ampliación, o sustitución, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación a adoptar, queden o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)LA.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza residencial que linda por el Norte con la calle Latsunbe y con la parcela asistencial de la Fundación Izan - Proyecto Hombre. por el Este con el Polideportivo, por el Sur con la cale Juan de Urbieta y el barrio de Karobieta y por el Oeste con la Carretera del Circuito. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 95.788 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Parcial del Sector SUE-8.6» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 20 de mayo de 1986 y por su posterior modificación puntual (referente a aprobada definitivamente el 19 de Julio de 1994.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Reordenación de las parcelas de equipamiento comunitario (sistemas locales) aún no ejecutadas, sin perjuicio del mantenimiento de los estándares de superficie establecidas por el planeamiento parcial vigente:

* Reconociendo el destino urbanístico que de hecho se ha adjudicado a las parcelas A, B, C, D, y E de equipamiento comunitario del Plan Parcial vigente. Es decir, el de espacio libre (zona verde pública), en las cuatro primeras parcelas, y de red viaria (área de aparcamiento público), en la cuarta.

* Recalificación, en compensación de una parcela (espacio libre en el Plan Parcial vigente) para destinarla a dotación de reserva para usos culturales y docentes, con aparcamiento de rotación bajo rasante (3.784 m² de superficie de parcela). Atendiendo así a las necesidades provenientes del programa municipal de equipamientos públicos y a la propuesta global de estructuración viaria adoptada por este planeamiento general.

— Arearen urbanizazio hobetzeko obrak abiarazteko aukera aztertzea, eta horien artean, birkalifikatutako B eta C partzelak gune libre lorategidun gisa egokitzeko lanak osatzea. Area honetako eta Azpi-eremuko oinezko eta txirrindularientzako bideak hobetzeko lanak egitean, (HM)LA.01 Area mugakidean aurreikusita dagoen hiri-igogailua eraikiko da Kiroldegiko sarrerako ataurre-gunearen (mendebaldeko fatxada) eta Juan de Urbieta kalearen artean dagoen gainbehera handiari konponbide bat emateko.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarako» (Azal. 76.651 m²).

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Kultur Erabilera (Azal. 3.784 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 15.353 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasuna osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Plan Partzialak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arau Berezi honek berrantolatutako partzela eraikigarriak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoetarako xedatzen delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Juan de Urbieta kalea eta Latsunbe Berri (C10/LA.02).

Ekipamendu komunitarioko Sistema Orokor Berria. Kultur Erabilera (E.00/LA.02).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) ekipamendu publikoko sistema lokalekin, Bide Sistema Lokalarekin (Arearen barneko bidea) eta Gune Libreen eta Ekipamendukoekin (Juan de Urbieta kalean bermatutako lorategi eta kirolerako gunea, Atarrabio Parkea, eta Zirkuituko Errepidearen ondoko eskola-erabilerarako partzela) loturik ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

— Posibilidad de emprender obras de mejora de la urbanización del Area, entre ellas la de completar el acondicionamiento como zona libre ajardinada de las parcelas B y C recalificadas. La mejora de accesibilidad peatonal y ciclista de este Area y del Subámbito, se llevará a cabo mediante la construcción del ascensor urbano que salve el gran desnivel existente entre la zona de antepuertas del Polideportivo y la calle Juan de Urbieta, previsto en el Area colindante (HM)LA.01.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 76.651 m²)

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Cultural (Sup. 3.784 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 15.353 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial y su modificación aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La parcela edificable reordenada por esta Norma Particular carece de edificabilidad urbanística, por destinarse a dotaciones públicas, no lucrativas.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Calle Juan de Urbieta y Latsunbe Berri (C10/LA.02).

Nuevo Sistema General de Equipamiento Comunitario. Uso Cultural (E.00/LA.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a los sistemas locales de equipamiento público, el Sistema Local Viario (calle interna del Area) y el de Espacios Libres y de equipamiento (zona ajardinada y deportiva apoyada en la Calle Juan de Urbieta Parque Atarrabiyo y parcela escolar junto a la Carretera del Circuito) se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Parkeak eta zuhaiztia (CS-4.e) Atarrabio Parkea (Erref. zk. N-24).

— Iturburua (CS-2.a).

— GI-2132 Errepideak berekin dituen zorrak (CS-6.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu da Atarrabio Parkea, «Udal Babeserako Natur Ondasun eta Elementuak – Hiri Parkeak» (Erref. N-2.4) atalaren barruan. Aplikagarri den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horri begira ezarritakoa da.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Nolanahi ere, ekipamendu komunitarioko partzelaren antolamendu xehakatua (sistema orokorra) berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e) Parque de Atarrabio (Ref. n.º N-2.4).

— Manantial (CS-2.a).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

El Parque de Atarrabio queda incluido en el Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, dentro del apartado «Bienes y Elementos Naturales de Protección Municipal – Parques Urbanos» (Ref. N-2.4). El régimen de protección aplicable es el establecido al efecto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de la nueva parcela edificable de equipamiento comunitario (sistema general) se establecerá mediante Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da, Plan Partzialeko F Zuzkidurarako Partzela (Eskola) izan ezik, baina halere, aipatutako Plan horrek berariaz aurreikusitako aprobetxamendu-araudia bete beharko du. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

Antolatutako erreserbako ekipamendu komunitariorako (sistema orokorra) partzela eraikigarri berriari (e.10/LA.02.1) dagokionez, garatu beharreko zuzkidura-programaren arabera beharrezkoa den eraikigarritasuna erabakiko da, Arau Berezi honen D.5 atalak ezarritako eraikuntza-parametroek berekin dakartzaten mugen kalterik gabe.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikin jakin batzuen behe-solairuetako erabileraren erregulazioa salbu, indarreko Plan Partzialeko Ordenantzek arautuko baitute (ikus Arau Berezi honen B atala).

Udal Ekipamendu Programaren arabera, ekipamendurako partzela eraikigarri osoaren edo zati baten xedea ezarriko da ondorengo zuzkidura-erabilera hauen artetik (titulartasun publikoan burutuak): Irakaskuntza, Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak. Halaber, aparkaleku-erabilera ezarri ahal izango da errotazio-erregimenean.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Ekipamenduko partzelaren (e.10/LA.02.1) lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak dagokion Xehetasun Azterketak finkatuko ditu. Horri begira, eraikin berriaren profilak Karobieta kalearen sestra ((HM)KA.03 Area) ez gainditzea gomendatzen da, ezta 15 m-ko gehieneko erlaitz-altuera ere Juan de Urbieta kalearen sestraren gainetik. Nolanahi ere, horren lerrokadurek honako tarteak utzi beharko dituzte: 3 m partzelaren mugetara, eta 15 m Area honen barruan kokatutako bizitegi-eraikin mugakideetara. Sestrapeko gehieneko profila 3 SS izango da.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

Zuzkidura-erabilerarako (sistema lokala) partzela eraikigarri berri bat antolatu da, hori ere zatiezina, 3.784 m²-ko azalera duela. (e.10/LA.02.1).

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area, a excepción de la de la Parcela Dotacional -F del Plan Parcial (Escolar), que atenderá a la regulación de aprovechamiento específicamente prevista por el citado Plan. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

En lo que se refiere a la nueva parcela edificable (e.10/LA.02.1) de equipamiento comunitario de reserva (sistema general) ordenada, se adoptará la edificabilidad necesaria en función del programa dotacional a desarrollar, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de los parámetros de edificación establecidos por el apartado D.5 de esta Norma Particular.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de las excepciones de uso en plantas bajas de determinados edificios que quedarán reguladas por las Ordenanzas del Plan Parcial vigente (ver apartado B de esta Norma Particular).

En función del Programa Municipal de Equipamiento, se establecerá el destino total, o parcial, de la parcela edificable de equipamiento, entre los siguientes usos dotacionales (ejercidos bajo titularidad pública): Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables. Así mismo podrá implantarse el uso de aparcamiento en régimen de rotación.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la parcela de equipamiento (e.10/LA.02.1) se efectuará por el correspondiente Estudio de Detalle. A tal efecto, se recomienda que el perfil de la nueva edificación no supere la rasante de la calle Karobieta (Area (HM) KA.03), ni una altura máxima de cornisa de 15 m sobre la rasante de la Calle Juan de Urbieta. En todo caso, sus alineaciones respetarán un retiro mínimo: A los límites de parcela de 3 m., y a las edificaciones residenciales colindantes, emplazadas en la presente Area de 15 m. El perfil máximo bajo rasante será de 3 PS.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Se ordena una nueva parcela edificable de uso dotacional (sistema local), así mismo indivisible, de 3.784 m² de superficie. (e.10/LA.02.1).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honetako «5-Condiciones – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» Planoan exekuzio zuzeneko Jarduketa Isolatu hau mugatzen da: LA.02.1 (e.10/LA.02.1 ekipamendurako partzela berriari dagokiona).

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HM)LA.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Garai bateko «Instituto de la Bienaventurada Virgen Maria» izenekoaren jatorrizko jabetza sartzen da Area honen barruan, gaur egun Gizakia Helburu - Izan Fundazioaren Gizarteratze Zentroko laguntza-ekipamenduak okupatua gehienbat. Egun, antolamendu berria ematen zaion partzela bat izan ezik, lursail horiek eraikiak eta hiritartuak daude.

— Gutxi gorabeherako azalera: 8.516 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko urtarrilaren 31n behin betiko onetsitako SU-8.4 eta SU-8.7 Areen Xehetasun Azterketek ezarritako antolamendua finkatzea Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an behin betiko onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak Area horietarako ezarritako zehaztapenak garatuz.

— Titulartasun pribatuko Laguntza Ekipamendurako partzelaren erabilera (Sistema Orokorra) eta egungo eraikina finkatzea, dagozkion udal baimenen arabera.

— Arau Subsidiarioen Berrikuspenak antolatutako bizitegi-erabilerako partzela finkatzea (exekuzio-unitate independentea).

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada la Actuación Aislada de ejecución directa: LA.02.1 (corresponde a la nueva parcela equipamental e.10/LA.02.1).

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)LA.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la propiedad original del antiguo «Instituto de la Bienventurada Virgen María», actualmente ocupada, en su mayor parte, por el equipamiento asistencial del Centro de Reinserción Social de la Fundación Izan - Proyecto Hombre. Hoy día, salvo una parcela a la que se da nueva ordenación, se trata de terrenos edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 8.516 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por los Estudios de Detalle de las Areas SU-8.4 y SU-8.7, aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani del 31 de enero de 2008, que desarrollaban las determinaciones que para esas Areas estableció la Revisión de las NNSS aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 12 de junio de 2007.

— Consolidación del uso de la parcela de Equipamiento Asistencial de titularidad privada (Sistema General) y de la edificación existente, según las correspondientes licencias municipales.

— Consolidación de la parcela de uso residencial ordenada por la Revisión de las Normas Subsidiarias (unidad de ejecución independiente).

— Latsunbe kaleko espaloi-tarteko urbanizazioaren egokitzapena burutzea Arearen barruan sartuta dagoen aurrealde guztian (4 m-ko sekzioa izango du espaloiak), baita bidegorri bat ere (2 m-ko sekzioa), 8 m-ko galtzada-sekzioa errespetatuz (ibilgailuentzako bide eta aparkalekuak).

— Aipatutako Xehetasun Azterketetatik eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko (Hernaniko Udalak 2008ko azaroaren 25ean behin betiko onetsia) SU-8.7 Areari dagokion Hirigintza Jarduketarako Programatik ondorioztatzen diren antolamendua eta hirigintza-zehaztapenak Arau Berezi honen barruan sartzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 2.037 m²).

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Laguntza Erabilera (Azal. 5.817 m²) Titulartasun Pribatua.

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 662 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Egungo garapena (Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra):

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Garapen berria (bizitegietarakoa):

Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 1.300 m² (t).

Sestra azpian (erdisotoa): 500 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, jarraian aipatzen den moduan banatuta geratu da:

* Sestra gainean: 1.300 m² (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 15 izango da. Erabat Etxebizitza Libreko erregimenerako xedatua.

* Sestra azpian: 500 m² (t) zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/LA.03).

— Ejecutar el acondicionamiento de la urbanización del tramo de acera de la Calle Latsunbe, en todo el frente del Area incluido en el Area (4 m de sección de acera) y de un carril-bici (2 m de sección), respetando 8 m de sección de calzada (rodadura y aparcamiento).

— Incorporación a esta Norma Particular la ordenación y las determinaciones urbanísticas dimanantes de los Estudios de Detalle citados y del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente al Area SU-8.7 de la Revisión de las NNSS (aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 25 de noviembre de 2008).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 2.037 m²).

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Asistencial (Sup. 5.817 m²) Titularidad Privada.

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 662 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Desarrollo existente (Sistema General de Equipamiento Comunitario):

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Nuevo desarrollo (residencial):

Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 1.300 m² (t).

Bajo rasante (semisótano): 500 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante: 1.300 m² (t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 15. Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 500 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/LA.03) existente.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) bide-antolamenduarekin loturik ezarritako antolamendu-irizpideak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratu.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta hori, hain zuzen ere, Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko urtarrilaren 31n behin betiko onetsitako Xehetasun Azterketek ezarritakoa da (ikus Arau Berezi honen B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Sistema Orokorreko partzela Hiri Lurzoru Finkatu gisa sailkatu da.

«a.20 / LA.03.1» bizitegi-erabilera duen partzela eraikigarria hartzen duen arearen gainerakoari Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokio, urbanizaziorik ez duelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3.2.-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da, eta hain zuzen ere, Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko urtarrilaren 31n behin betiko onetsitako Xehetasun Azterketek ezarritakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honen barruan antolatu diren bi partzeletako bakoitzari izendatu zaion eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nahia azpian) aipatutako Xehetasun Azterketek izendatutakoa da.

Ekipamendurako partzelari dagokionez, ahitutzat jotzen da Area honen eraikuntza-gaitasuna. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la ordenación viaria, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras, etc. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por esta Norma Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), y que corresponde a la establecida por los Estudios de Detalle aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani del 31 de enero de 2008 (Ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

La parcela de Sistema General se clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

Al resto del área, en la que se incluye la parcela edificable residencial «a.20 / LA.03.1», le corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.2-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por los Estudios de Detalle aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani del 31 de enero de 2008.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las dos parcelas que quedan ordenadas en este Area, es la atribuida por los citados Estudios de Detalle.

En lo que se refiere a la parcela de equipamiento, se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Erabilera xehakatuak.

Bizitegi-erabilera duen partzela eraikigarrian aplikatu beharreko erregimena behin betiko onetsitako Xehetasun Azterketan erabakitakoa da. Horien erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak aurreikusitakoa aplikatuko da.

Ekipamendu Komunitarioko partzela eraikigarria Laguntza Zentroaren erabilerarako xedatu beharko da. Nolanahi ere, arrazoi justifikaturik baldin badago, Udalak, titularitate publikoarekin edo pribatuarekin, eta eraikin beraren barruan, ondorengo erabilera onargarri hauetakoren bat ezartzea onartu ahal izango du: Eskola, Kultura, Osasuna, Erlijioa, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

Ekipamendurako partzelaren lurzoru librea kirol gune, loratategi-gune eta aparkaleku-gune gisa erabili beharko da, eraikinean egiten den erabilerari atxikia.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Ekipamenduko partzelan finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Gainerako eraikinetan, indarreko Xehetasun Azterketek definitutakoak izango dira.

Nolanahi ere, 2007ko ekainaren 12an onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak SU-8.4 eta SU-8.7 Areen antolamendurako ezartzen zituen hirigintza-mugen mende geratu ziren Area honetako eraikuntzak, eta, hain zuzen ere, hirigintza-muga horiek erreferentzia gisa erabili dira Xehetasun Azterketa horiek idazteko orduan.

6. Partzelazioa.

Area honetan bi partzela eraikigarri antolatzen dira eta zatiezinak direla jotzen da.

Bizitegi-erabilera duen «a.20 / LA.03.1» partzela berri horrek 1.756 m² inguruko azalera du.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan eta Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan jasota daude.

Erabakitako antolamendu xehakatuak berekin dakartzanak dira, Arau Berezi honetako «4.2 Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasotzen dira eta, hain zuzen ere, Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko urtarrilaren 31n behin betiko onetsitako Xehetasun Azterketek ezarritakoak dira.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko azaroaren 25ean behin betiko onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko SU-8.7 Arearen Xehetasun Azterketa garatzen duen HJPean ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

Jarduketa Integratuko eremuan, hirigintza-obrak dagokion Hirigintza Proiektua kontuan izanik definitu eta exekutatuko dira, Hirigintza Jarduketetarako Programan aurreikusten denaren arabera.

4. Usos pormenorizados.

En la parcela edificable residencial el régimen aplicable es el adoptado por el correspondiente Estudio de Detalle aprobado definitivamente. Como régimen complementario de aquellos se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La parcela edificable de Equipamiento Comunitario deberá destinarse a uso de Centro Asistencial. No obstante de mediar razones justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación bajo titularidad pública o privada y dentro del mismo edificio, de alguno de los siguientes usos admisibles: Escolar, Cultural, Sanitario, Religioso, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

El suelo libre de la citada parcela de equipamiento se deberá usar como zona deportiva, ajardinada o de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolle en el edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en la parcela de equipamiento, según las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción concedidas.

Para el resto de las edificaciones, son los definidos por los Estudios de Detalle vigentes.

En todo caso, la edificación de este Area queda sometida a las limitaciones urbanísticas que la Revisión de las NNSS aprobada el 12 de junio de 2007 establecían para la ordenación de las Areas SU-8.4 y SU-8.7 y que han servido de referencia en la redacción de los citados Estudios de Detalle.

6. Parcelación.

En este Area se ordenan dos parcelas edificables, que se consideran indivisibles.

La nueva parcela edificable «a.20 / LA.03.1», de uso residencial tiene 1.756 m² (aprox.) de superficie.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» y Hojas Gráficas adjuntas de esta Norma Particular.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.2 Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por los Estudios de Detalle aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 31 de enero de 2008.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el PAU que desarrolla el Estudio de Detalle del Area SU-8.7 de la Revisión de las NNSS, y que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 25 de noviembre de 2008.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

En el ámbito de Actuación Integrada, las obras de urbanización quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según queda previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Baimendutako erabilera alternatibo horietako bat ekipamendu komunitarioko partzelan ezartzeko, beharrezkoa izango da Udalak onestea, eta jabeek hala eskatzen dutenean, baimen hori eman egin beharko du baldin eta Hirigintza Arau Berezi honetan eta aplikagarri zaion araudian ezarritakoa betetzen bada.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan Jarduketa Integratuko eremu bat mugatu da, LA.03.1, eta exekuzio.-unitate independente bat osatzen du. Eremu honetarako, Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko azaroaren 25ean behin betiko onetsitako Hirigintza Jarduketarako Programan ondorioztatzen dira jarduketa-baldintzak:

* Eremu hori Exekuzio Pribatuaren Erregimenaren mende geratzen da.

* Jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa da.

* Jarduketa Integratuko eremu hau Exekuzio Unitate bakar bat balitz bezala eratua eta mugatua geratu da.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko azaroaren 25ean behin betiko onetsitako Hirigintza Jarduketarako Programa du LA.03.1 Jarduketa Integratuak.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian erabakitakoarekin bat etorriz, eta horien artean, Latsunbe kalean espaloia eta bidegorria eraikitzeko beharrezkoa den lurzoruari dagokiona.

AI - LA.03.1 Jarduketa Integratuko eremuaren exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak indarreko HJPean definitu dira, eta, hain zuzen ere, bai hirigintza-legeriak ezarritakoak, bai sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, horren mugen barruan kokatuta egon edo kanpoan egon, eta bai, Planeamendu Orokor honetan xedatutakoaren arabera, eremu horri atxikita geratu diren beste batzuk ere dira. Horien artean honakoak daude:

* Zerbitzuko azpiegiturak burutzeko kostuak, arearen barne-sareak kanpoko sare orokorrekin lotzeko jarduketei ekiteko beharrezkoak.

* Latsunbe kalerako aurreikusitako hirigintza-obrak (ikus Arau Berezi honen B atala).

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita sektore honi legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, onetsitako Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratu dira.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La implantación en la parcela de equipamiento comunitario de alguno de los usos alternativos tolerados, deberá ser objeto de aprobación por parte del Ayuntamiento, que a solicitud de la propiedad, deberá otorgarla siempre que se de cumplimiento a lo establecido por esta Norma Urbanística Particular y a la normativa que le sea de aplicación.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitado un ámbito de Actuación Integrada, LA.03.1, que constituye una unidad de ejecución independiente. Para este ámbito, las condiciones de actuación son las que se desprenden del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 25 de noviembre de 2008:

* El ámbito queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* El sistema de actuación es el de Concertación.

* Este ámbito de Actuación Integrada queda constituido y delimitado como una única Unidad de Ejecución.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

La Actuación Integrada LA.03.1, cuanta con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 25 de noviembre de 2008.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente, entre ellos la correspondiente al suelo necesario para la construcción de la acera y carril-bici a lo largo de la calle Latsunbe.

Las cargas de urbanización atribuibles a la ejecución del ámbito de Actuación Integrada AI – LA.03.1 han quedado definidas por el vigente PAU, y corresponden a las establecidas por la legislación urbanística, a las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como a aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, han quedado adscritas al citado ámbito. Entre ellas las siguientes:

* El coste de ejecución de las infraestructuras de servicio, necesarias para acometer las redes interiores del área a las redes generales exteriores al mismo.

* Las obras de urbanización previstas para la calle Latsunbe Auzoa (ver apartado B de esta norma Particular).

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al sector, quedan recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación aprobados.

(HM)LA.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Latsunbe iparraldean bizitegi-erabilera duen hiri-garapenari akabera ematen dioten bi bizitegi-partzelak sartzen dira Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 6.236 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Latsunbe kaleko espaloi-tarteko urbanizazioaren egokitzapena burutzea Arearen barruan sartuta dagoen aurrealde guztian (4 m-ko sekzioa izango du espaloiak), baita bidegorri bat ere (2 m-ko sekzioa), 8 m-ko galtzada-sekzioa errespetatuz (ibilgailuentzako bide eta aparkalekuak).

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

(HM)LA.05 Arearekin muga egiten duen inguruan muga horiek berregokitu egin daitezke, aipatutako Area horretako Hirigintza Proiektuak ezar ditzakeen okupazio-premia errealetara egokitzearren, planeamendu orokor honek horrentzat proposatzen dituen helburuak gauzatu ahal izan daitezen.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 5.436 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 800 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/LA.04).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) bide-antolamenduarekin loturik ezarritako antolamendu-irizpideak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)LA.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a las dos parcelas residenciales que rematan por el Norte el desarrollo urbano residencial de Latsunbe. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 6.236 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Ejecutar el acondicionamiento de la urbanización del tramo de acera de la Calle Latsunbe, en todo el frente del Area incluido en el Area (4 m de sección de acera) y de un carril-bici (2 m de sección), respetando 8 m de sección de calzada (rodadura y aparcamiento).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

Tal delimitación podrá ser reajustada en la zona colindante con el Area (HM)LA.05, a fin de acomodarla a las necesidades reales de ocupación de suelo que pueda establecer el Proyecto de Urbanización de la citada Area, en orden a viabilizar la ejecución de los objetivos que el presente planeamiento general plantea para la misma.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 5.436 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 800 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/LA.04) existente.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la ordenación viaria, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudia izan ezik, ez baita eraikin nagusietan aplikatuko, horietan etxebizitza-erabilerak bakarrik baimentzen direnez gero. Latsunbe kaleko 49 zk. finkan (Zelai Eder etxea) dauden bigarren mailako eraikinak aparkalekurako eta trastelekuetarako bakarrik xedatu ahal izango dira, bertan kokatutako etxebizitzei bai erabilera eta bai jabetzaz ere atxikiak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación en las construcciones principales existentes, en las que sólo se autoriza el uso de vivienda. Las edificaciones secundarias existentes en la finca Latsunbe n.º 49 (Casa Zelai Eder) solo podrán destinarse a aparcamiento y trastero, ligados en uso y propiedad a las viviendas emplazadas en la misma.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Areako jabeei dagokie Latsunbe kalean zehar espaloiaren eta bidegorriaren hirigintza-lanak burutzeko beharrezkoa den lurzorua doan lagatzea, «Latsunbe, Karobieta eta Atsegindegi arean Hernaniko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko elementuen Aldaketak» (1985eko abuztuaren 7an behin betiko onetsia) partzelei emandako eraikuntza-eskubideak erabiliz bere gain hartutako konpromisoetan oinarrituta.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HM)LA.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Zirkuituko Errepideak, (HM)LA.04 Area mugakideak eta Sorgintxulo igarobidearen ondoko Latsunbe Berri kaleak (garai bateko «Villas» Errepideak) mugatzen duten lur-zerrenda sartzen da Area honen barruan. Gaur egun oinezkoentzako bide publiko gisa gaituta dago.

— Gutxi gorabeherako azalera: 2.364m2.

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Zirkuituko Errepidearen (GI-2132) eta Hernaniko Hirigunera joateko lehen mailako irispidearen (Latsunbe Berri kalea) arteko bide-lotura funtzionalki osatzea, bide-adar bat eginez, Sorgintxuloko bidegurutzean ezkerretarako biraketak (egun oso arriskutsuak) ezabatzeko eta Sorgintxulo auzotik igarotzen den trafikoa gutxitzeko. Bide-adar horrek ibilgailuentzako norabide bakarreko errail bat izango luke (4 m-ko sekzioa) eta oinezkoentzako espaloi bat (3 m-ko sekzioa). 1994an onetsitako Arau Subsidiarioek aurreikusitakoaren alternatiba bat da irtenbide hau, izan ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenak (2007) ordezkatu egin baitu hura, ordezkorik eman gabe.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Corresponde a los propietarios del Area, la cesión gratuita del suelo necesario para concluir la urbanización de la acera y bidegorri a lo largo de Latsunbe kalea, en base a los compromisos contraídos como consecuencia de la ejecución de los derechos edificatorios otorgados a las parcelas por la «Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Hernani en el área de Villas, Caleras y Atsegindegi» (aprobada definitivamente el 7 de agosto de 1985).

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)LA.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la franja delimitada por la Carretera del Circuito, por el Area colindante (HM)LA.04, y la Calle Latsunbe Berri (antigua Carretera de Villas), junto al paso a Sorgintxulo. Actualmente está habilitada como acceso peatonal público.

— Superficie aproximada: 2.364m2.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Completar funcionalmente el enlace viario entre la Carretera del Circuito (GI-2132) y el vial primario de acceso al Casco de Hernani (Calle Latsunbe Berri), mediante la construcción de un ramal, con el objetivo de suprimir los giros a izquierda en el cruce de Sorgintxulo (actualmente muy peligrosos) y de disminuir el tráfico de paso por barrio de Sorgintxulo. El citado ramal dispondría de un carril unidireccional de rodadura (4 m de sección) y de una acera peatonal (3 m de sección). Esta solución constituye una alternativa a la prevista por las NNSS aprobadas en 1994, que ha sido eliminada por la Revisión de las NNSS (2007), sin aportar otra que la sustituya.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Hirigintza Jarduketarako Programak edo, hala egokituz gero, Birpartzelazio Proiektuak xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitako mugak, Hirigintza Proiektuak ezartzen dituen lurzoruaren okupaziorako premia errealetara egokitzeko, Area honetarako proposatzen diren helburuak gauzatu ahal izateari begira.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.364 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako bakarrik, Zuzkidura Publikoko Jarduketan (ZPJ-LA.05.1) sartutako lurzoruan 0,1 m²(t)/m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da, bizitegi-erabilera bereizgarria duela (etxebizitza libreko erregimenean) (ikus Arau Berezi honetako E.2 atala).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Area hau, oso-osorik, planeamendu orokor honek erabakitako hiri-antolamenduko Komunikazioen Sistema Orokorraren (Bide Sarea) parte da. (C.10/LA.05).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— GI-2132 Errepideak berekin dituen zorrak (CS-6.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratu.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Biztanleria.

Area honetarako proposatutako antolamenduari buruzko planak eta proiektuak idatzi eta gauzatzean, egin beharreko bide-sarearen ondorioz bizitegi-area mugakidean izandako soinu-eragina ezabatzeko edo gutxitzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Programa de Actuación Urbanizadora, o en su caso, el Proyecto de Reparcelación podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a las necesidades reales de ocupación de suelo que establezca el Proyecto de Urbanización, en orden a viabilizar la ejecución de los objetivos que se plantean para este Area.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.364 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

A los solos efectos de lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en el suelo incluido en la Actuación de Dotación Pública (ADP-LA.05.1) se aplicará una edificabilidad urbanística de 0,1 m²(t) /m² de uso característico residencial (en régimen de vivienda libre) (ver apartado E.2 de la presente Norma Particular).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

6. Red de Sistemas Generales.

Este Area, en su totalidad, forma parte del Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) de la ordenación urbana adoptada por el presente planeamiento general. (C.10/LA.05).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a la ordenación propuesta para este Area se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro para el área residencial colindante, derivado de la red viaria a ejecutar.

2. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4 zk. planoak).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Ez Finkatua, urbanizaziorik ez duelako eta/edo nahikoa ez delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area ez-eraikigarria.

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da (c.10. Bide Komunikazioen Sistema).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Ez da inolako eraikinik baimentzen.

6. Partzelazioa.

Ez da egoki zehaztea, erabilera eta jabari publikoa duen lurzorua delako, inolako partzelazio definiturik gabe.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Gipuzkoako Foru Aldundiak, hots, Zirkuituko Errepidearen (GI-2132) jabe den erakundeak, Area honetan antolatutako bide-adarraren eraikuntza aztertuko duen Proiektua idatzi dadila sustatuko du.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras, etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjunto n.º 3 y 4).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia y/ó insuficiencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

Area no edificable.

4. Usos pormenorizados.

Es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias (c.10. Sistema de Comunicación Viaria).

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

No se autoriza edificación alguna.

6. Parcelación.

No procede su señalamiento, al tratarse de suelo de uso y dominio público sin ninguna parcelación definida.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area corresponde a suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

La Diputación Foral de Gipuzkoa, entidad propietaria de la Carretera del Circuito (GI-2132), promoverá la redacción del Proyecto que estudie la construcción del ramal viario ordenado en este Area.

2. Jarduketa-baldintzak.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan Zuzkidura Publikoetarako Jarduketaren ondorengo eremua mugatu da: LA.05.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 Artikuluak aurreikusitakoarekin bat etorriz, HPJ honetan aplikatu beharreko jarduketa-sistema Desjabetzearena izango da. Okupatu beharrekoak diren eta oraindik jabetza publikokoak ez diren lurzoruen desjabetze ondorioetarako, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, ZPA honetarako hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da, bizitegierabilera bereizgarria duena (etxebizitza libreko erregimenean).

Gipuzkoako Foru Aldundiak, hots, Zirkuituko Errepidearen (GI-2132) jabe den erakundeak, Area honetan antolatutako bideadarraren eraikuntza burutu eta finantzatuko du, dituen plan eta programen arabera. Foru erakunde horren eta Hernaniko Udalaren artean izenpetu ditzaketen hitzarmenen kalterik gabe, okupatu beharreko lursailen kudeaketarekin loturik.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Sektoreko araudi aplikagarriak, planeamendu orokor honetako zehaztapenek edo udal ordenantzek xedatutakoaren arabera, beharrezkoak izan daitezkeen zarataren aurkako babesneurriak hartzeak berekin dituen kostuak Area honen exekuzioari atxikitako kargatzat hartuko dira.

(HM) VI – VILLAS
AZPI-EREMUA

(HM)VI.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Elkano, Latsunbe eta Argarain kaleetan (tarte honen bi aldeetan) bermatzen den bloke lineal jarraituan gauzatzen den bizitegi-garapena sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 7.643 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Latsunbe auzoan 14 - 12 zk. partzelako etxadi-patioan (Aguirre-Enea) eraikuntzen lerrokadurak eta sakonerak eta aprobetxamenduak arautzeko egin litekeen jarduketa baten hirigintza-parametroak finkatzea, 1994an onetsitako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean jasota dagoen moduan.

2. Condiciones de actuación.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitado el ámbito de Actuación de Dotaciones Publicas: LA.05.1. En función de lo estipulado por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar en esta ADP será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio de los suelos que sea necesario ocupar y que aún no sean de propiedad pública, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,1m2(t) /m² de uso característico residencial (en régimen de vivienda libre).

La Diputación Foral de Gipuzkoa, entidad propietaria de la Carretera del Circuito (GI-2132), ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, la construcción del ramal viario ordenado en la presente Area. Sin perjuicio de los acuerdos que al efecto puedan alcanzarse entre dicha institución foral y el Ayuntamiento de Hernani, respecto de la gestión de los terrenos necesarios a ocupar.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Los costes derivados de la adopción de las medidas de protección contra el ruido, que resulten necesarias, a tenor de lo estipulado por la normativa sectorial aplicable, por las determinaciones del presente planeamiento general, o por las ordenanzas municipales.se considerarán como cargas adscritas a la ejecución de este Area.

SUBAMBITO
(HM) VI – VILLAS

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HM)VI.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial que se concreta en el bloque lineal continuo que se apoya en las Calles Elkano, Latsunbe y Argarain (en este tramo a ambos lados). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 7.643 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Establecimiento de los parámetros urbanísticos de una posible operación de regularización de alineaciones y fondos edificatorios y de los aprovechamientos en el patio de manzana de la parcela n.º 14 -12 de Latsunbe Auzoa (Aguirre-Enea) ya contemplada en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994 y en la Revisión de las NNSS.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 6.415 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 1.228 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa lehendik dauden eraikinei eta udal eraikuntza-baimen berezietan finkatuta geratu direnei egokitzen zaiena da.

Aurreko horren salbuespen dira Latsunbe auzoko 14-12 zenbakiak (Aguirre-Enea eta etxadi-patioa), eta horiek beren egungo eraikigarritasuna handitu ahal izango dute, beren eraikuntza-profila eta eraikuntza-sakonera eta etxadi-patioaren okupazioa hirigintza-fitxa honek erabakitako antolamendu-aurreikuspenetara egokituz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (C10/VI.01)

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikinik edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Latsunbe auzoko 14-12 zk. partzelen antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan finkatuta geratu da, eta beraz, zuzenean exekutatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 6.415 m²)

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.228 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Son excepción, las parcela n.º 14-12 de Latsunbe Auzoa (Aguirre-Enea y patio de manzana), que podrán aumentar su edificabilidad actual mediante la adaptación de su perfil y/o fondo edificatorio y ocupación de patio de manzana, a las previsiones de ordenación adoptados por esta ficha urbanística.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (C10/VI.01).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada de la parcelas n.º 14-12 de Latsunbe Auzoa, queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

Latsunbe kaleko 14-12 zk. partzela salbuespen bat da, eta horri Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokio, eraikigarritasun haztatua handitu egin delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

Latsunbe auzoko 14-12 zk. partzela (Aguirre-Enea eta etxadi-patioa) salbuespen bat da, eta bere egungo eraikigarritasuna handitu ahal izango du ondoko baldintza hauetan:

* Latsunbe auzoko 14 zenbakiari dagokion eraikinean, bere sakonera bi finka mugakideenarekin (10 eta 16 zk.) berdinduz handitu ahal izango da horrek egun duen eraikigarritasuna (gutxi gorabehera 14 m), eta bere erlaitz-altuera etxe mugakideen batez besteko erlaitz-altuera hartuz. Halaber, solairu bat baimentzen da sestra azpian (ikus honekin batera doan grafikoa).

* Latsunbe auzoko 12 zenbakiari dagokion eraikinean (-etxadi-patioa) 29 m-ko eraikuntza-sakonera eta erdisotoko eta behe-solairuko profila emanez handitu ahal izango da egun duen eraikigarritasuna (era horretan, estalkia gutxienez 14 zk. eraikinaren lehen solairuko sestra baino 1 m beherago kokatuko da horren estalkia).

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Latsunbe auzoko 14-12 zk. partzelan ezarri beharreko erabilera-antolamendu xehakatuak honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritakoa beteko du.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Latsunbe auzoko 14-12 zk. partzelari dagokionez, Arau Berezi honetako D.3 atalean eta honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritako zehaztapenen bidez definitu dira aipatutako parametro horiek.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da. Partzela eraikigarri berri bat eratu da, eta horren barruan Latsunbe auzoko 14 eta 12 zk. finkak sartuko dira.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Es excepción la parcela n.º 14 -12 de Latsunbe Auzoa, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

Es excepción, la parcela n.º 14-12 de Latsunbe Auzoa (Aguirre-Enea y patio de manzana), que podrá aumentar su edificabilidad actual en las siguientes condiciones:

* En el cuerpo correspondiente al n.º 14 de Latsunbe Auzoa se podrá aumentar su edificabilidad física actual mediante la igualación del fondo al de las dos fincas colindantes (n.º 10 y n.º 16) (aproximadamente 14m) y con una altura de cornisa igual a la media de la altura de cornisa de las casas colindantes. Así mismo se autoriza una planta bajo rasante (ver gráfico adjunto).

* En el cuerpo correspondiente al n.º 12 de Latsunbe Auzoa (patio de manzana) se podrá aumentar su edificabilidad física actual con una construcción de fondo de 29 m y perfil de semisótano y planta baja (de forma que la cubierta se sitúe como mínimo 1m por debajo de la rasante de planta primera del cuerpo correspondiente al n.º 14) (ver gráfico adjunto).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en la parcela n.º 14-12 de Latsunbe Auzoa atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En la parcela n.º 14-12 de Latsunbe Auzoa, los citados parámetros quedan definidos por las determinaciones establecidas en el apartado D.3 de esta Norma Particular y en la Hoja Gráfica adjunta.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada. SE constituye una nueva parcela edificable, en la que se integrarán las fincas 14 y 12 de Latsunbe Auzoa.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen «5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak» Planoan Zuzkidura Jarduketa mugatu da: VI-.01.1 (Latsunbe auzoko 12 eta 14 zk. partzela). Baldin eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioei begira, beharrezkoa bada, jarduketa honen Birpartzelazio Proiektu bat onetsiko da, betiere Arau Berezi honek aurreikusitako eraikuntza-jarduketari dagokion obra-baimena eman aurretik.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Aurreikusitako jarduketari (Zuzkidura Jarduketa) egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada la Actuación de Dotación: VI-.01.1 (parcela n.º 12 y 14 de Latsunbe Auzoa). Si a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, resultara necesario, se aprobará, un Proyecto de Reparcelación de esta actuación, de forma previa a la concesión de la licencia de obras que corresponda a la actuación edificatoria prevista por esta norma Particular.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

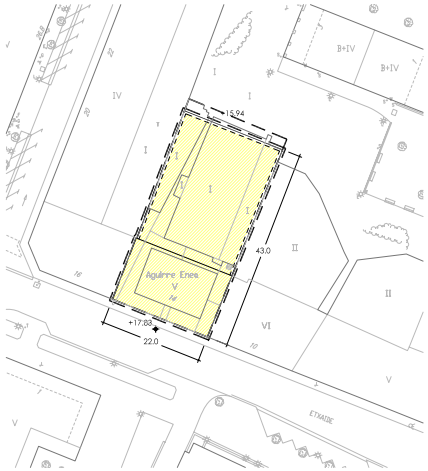
4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

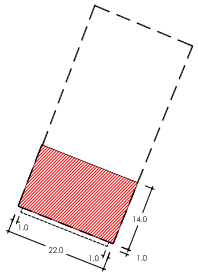
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la actuación prevista (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de la misma. Los propietarios de la citada actuación quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



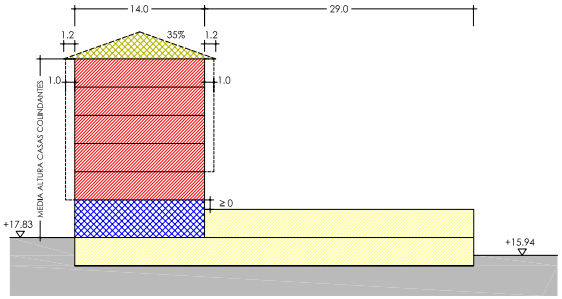
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2, 3, 4, 5 OINAK
PLANTAS 1, 2, 3, 4, 5



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA,
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO,
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA
ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE,
EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/MENDEBALA
VILLAS

VI.01.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HM)VI.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Villa Ave Maria eta Mendi-Mendian udal jabetzako parkeen multzoa osatzen duten lursailak sartzen dira Area honen barruan.

— Gutxi gorabeherako azalera: 68.980 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Villa Ave Maria eta Mendi-Mendian Udal Parkeak finkatzea (Gune Libreen Sistema Orokorra), 1994an onetsitako Arau Subsidiarioek erabakitako antolamendua gauzatzearen ondorioz erdietsiak. Planeamendu orokor honek proposatutako antolamenduan Sistema Orokor hau ia %50 fisikoki handitzea aurreikusten da, Heriotzaren Aldapan kokatu beharreko parke mugakide berriarekin (0,66 Ha). (HI)AN.07 eta Alemanak deiturikoa (2,29 Ha) (HM)VI.06.

— Egun dauden ekipamendu publikoko eraikinak finkatzea (Villa Ave Maria eta aire libreko udal igerilekuen instalazio osagarriak).

— Villa Ave Maria Parkea eta Mendi Mendian Parkearen goialdea (igerilekuen eremuak okupatzen ez duena) parke publiko gisa egokitzeko beharrezkoak diren jarduketak burutzea.

— Aipatutako parke horietan kultura-balioa (Villa Ave Maria eraikina) eta natura-balioa (zuhaiztiak eta paisaiaren diseinua) duten elementuak babesteko beharrezko neurriak hartzea.

— Mendi Mendian Parkearen goialdeko lursailen irispideak eta erabilera-aukerak bideratzea, aire libreko igerilekuak eraiki ondoren isolatuta geratu baitira, pieza hori Antziola auzoarekin eta (HM)VI.06 Sektorean aurreikusitako hiri-garapen berriarekin lotuko duen oinezkoentzako ibilbide berri bat aurreikusiz.

— Erdialdeko Ingurabide Banatzailearen funtzionaltasuna hobetzea, Mugikortasun Iraunkorreko Planean aurreikusi den moduan, eta Hernaniko Hirigunearen barneko bide-sarearen ikuspegi orokor batetik. Bizitegi-eremuetatik igarotzen den trafikoa ahal den neurrian gutxitzeko eta Zinkoeneako zirkulazio-korapiloa askatzeko. (HI)AN-Antziola azpi-eremu mugakidean aurreikusitakoarekin koordinatutako jarduketaren bitartez, norabide bakarreko ibilgailuen komunikazioa erdietsiko da biribilguneen artean, Latsunbetik Antziolarako zirkulazio-norabidea duela. Eduardo Txillida pasealekuko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareek funtzio eta ingurumen aldetik egun dituzten baldintzen kalterik gabe erdietsi daiteke helburu hori.

— «Sagardogunea» Proiektuari dagokion Ekipamendu Publikoa ezartzeko aukera arautzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak» (Azal. 66.259 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.721 m²).

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)VI.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a los terrenos que constituyen el conjunto de parques de propiedad municipal, de Villa Ave Maria y Mendi-Mendian.

— Superficie aproximada: 68.980 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de los Parques Municipales de Villa Ave Maria y Mendi-Mendian (Sistema General de Espacios Libres), que son el resultado de la ejecución de la ordenación adoptada por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994. En la ordenación propuesta por este planeamiento general se prevé la ampliación física de este Sistema General, casi en un 50%, con los nuevos parques colindantes a ubicar en la Cuesta de la Muerte (0,66 Has.) (HI) AN.07 y en Los Alemanes (2,29 Has) (HM)VI.06.

— Consolidación de las edificaciones de equipamiento público existentes (Villa Ave Maria e instalaciones auxiliares de las piscinas municipales al aire libre).

— Efectuar las actuaciones necesarias (urbanización y botánicas) para el acondicionamiento como parque público del Parque de Villa Ave Maria y de la parte alta (no ocupada por el recinto de las piscinas) del Parque Mendi Mendian.

— Establecimiento de las medidas de protección necesarias de los elementos de valor cultural (Edificio de la Villa Ave María) y naturalístico (masas de arbolado y diseño paisajístico) que se sitúan en los citados parques.

— Resolver los accesibilidad y posibilidades de uso de los terrenos de la parte alta del Parque Mendi-Mendian, que han quedado aislados por la construcción de las piscinas al aire libre, previendo un nuevo recorrido peatonal –sistema local- (y rodada, de servicio) que una esta pieza con el Barrio de Antziola y con el nuevo desarrollo urbano previsto en el Sector (HM)VI.06.

— Optimizar la funcionalidad del Cinturón Distribuidor Intermedio, según queda previsto en el Plan de Movilidad Sostenible, y desde una perspectiva global de la red viaria interna del Casco de Hernani. A fin de evitar en lo posible el tráfico de paso por zonas residenciales y para descargar el nudo circulatorio de Zinkoenea. Por medio de la actuación, coordinada con la prevista en el Subámbito colindante (HI)AN-Antziola, se conseguirá una comunicación rodada unidireccional entre las rotondas, con sentido de circulación de Latsunbe a Antziola. Objetivo, que es viable alcanzar, sin detrimento de las condiciones funcionales y medioambientales actuales de la red peatonal y ciclista del paseo Eduardo Txillida.

— Regulación de la posibilidad de implantación del Equipamiento Público correspondiente al Proyecto «Sagardogunea».

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» (Sup. 66.259 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.721 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.

C.10/VI.02 Komunikazioen Sistema Orokorra (Bide Sarea) eta D.10/VI.02 Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorra finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea. Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Geomorfologia aldetik interesa duten Areak. Lapiaza (CS- 4.g.).

— Parkeak eta zuhaiztia Hiri Gunean (CS- 4.e).

— Iturburua (CS-2.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Ave Maria (Erref. N-2.1) eta Mendi Mendian (Erref. N-2.2) Parkeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu dira, «Udal Babeseko Natur Ondasun eta Elementuak – Hiri Parkeak» atalaren barruan. Aplikatzekoa den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horretarako ezarritakoa izango da.

— Villa Ave Maria (Latsunbe Auzoa 28) (Erref. IV-19.1): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen Ondasun Higiezina, IV. Motako babes-erregimenaz.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Landaretza.

Parkeak antolatzean eta hiritartzean, natura aldetik interesa duten egungo zuhaitzen gaineko eraginak eta bertako paisaiabalioen gainekoak ere ahal beste murrizteko beharrezko neurriak aztertuko dira.

2. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) C.10/VI.02 y del Sistema General de Espacios Libres Urbanos D.10/VI.02.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras. Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto al sistema viario local se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Areas de interés geomorfológico. Lapiaz (CS- 4.g.).

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e).

— Manantial (CS-2.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Los parques de Ave María (ref. N-2.1) y Mendi Mendian (ref. N-2.2) quedan incluidos en el Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, dentro del apartado «Bienes y Elementos Naturales de Protección Municipal – Parques Urbanos». El régimen de protección aplicable es el establecido al efecto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

— Villa Ave Maria (Latsunbe Auzoa 28) (ref. IV-19.1): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Vegetación.

En la ordenación y urbanización de los Parques se estudiarán las medidas necesarias para reducir al máximo las afecciones sobre el arbolado de interés naturalístico actualmente existente, y sobre los valores paisajísticos del mismo.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Area honek natura eta paisaiaren aldetik dituen balioak behar bezala babesteko beharrezkoa bada, edo Arau Berezi honetako D.3 atalak definitu dituen egoerak gertatzen badira, Babeserako edo, hala behar izanez gero, Hiri Antolamendurako Plan Bereziak idatziko dira.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren (Villa Ave Maria eta aire libreko udal igerilekuen instalazio osagarriak) formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programak edo finkatutako erabileren premiak kontuan izanik, behar bezala justifikatuta badago, Ekipamendu Komunitariorako soilik xedatu beharreko eraikin edo instalazio berriak ezartzea baimendu ahal izango da. Horri begira, eta exekutatu aurretik, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat izapidetu eta onetsi beharko da, eta eraikin berria ezartzeko hirigintza-baldintzak eta Areak natura eta paisaiaren aldetik dituen balioak behar bezala babestuko direla bermatzen duten neurriak aztertuko dira bertan.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Egun dagoen Aisialdi Publikoko Instalazioaren erabilera (aire libreko Udal Igerilekuak) finkatzen da, Mendi Mendian parkearen parte bat okupatzen duela.

Hirigintza Arau Berezi honek baimendutako Ekipamendu Komunitarioko eraikina, oso-osorik edo horren parte bat, ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (betiere, titulartasun publikoan burutuak):

Arau Berezi honek finkatutako instalazioen zerbitzu osagarriak edo erabileren lagungarriak.

* «Sagardogunea» programaren barruan sartutako Kultura eta Administraziorako Ekipamendua.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

Si la debida protección de los valores naturalísticos y paisajísticos que concurren en este Area así lo requiriera, o en las circunstancias definidas por el apartado D.3 de esta norma Particular, se redactarán los necesarios Planes Especiales de Protección, o en su caso, de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente (Villa Ave Maria e instalaciones auxiliares de las piscinas municipales al aire libre) y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento, o desde las necesidades de los usos consolidados, quedara debidamente justificado, podrá autorizarse la implantación de nuevas edificaciones, o instalaciones a destinar exclusivamente al uso de Equipamiento Comunitario. A tal fin, y de forma previa a su ejecución se deberá tramitar y aprobar un Plan Especial de Ordenación Urbana, por el que se estudien las condiciones urbanísticas de implantación de la nueva edificación y las medidas que garanticen la debida protección de los valores botánicos y paisajísticos que concurren en el Area.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Se consolida el uso de Instalación Recreativa Pública (Piscinas Municipales al aire libre) existente, que ocupa una parte del parque de Mendi Mendian.

La edificación de Equipamiento Comunitario autorizada por esta Norma Urbanística Particular, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (en todo caso, ejercidos bajo titularidad pública):

* Servicios complementarios, o auxiliares de los usos, e instalaciones consolidadas por esta Norma Particular.

* Equipamiento Cultural y Administrativo incluido en el programa de «Sagardogunea».

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude. Areako lurzoru guztia erabilera eta jabari publikokoa da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Ez da bidezko zehaztea, Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorreko irabazi-asmorik gabeko erabilera delako.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez burutu ahal izango dira.

— Antziola eta Latsunbeko biribilguneen arteko bidearen egokitzapen funtzionala.

— Ave Maria Parkearen egokitzapena.

— Mendi Mendian Parkearen goiko aldea egokitzea eta irispideak hobetzea.

2. Jarduketa-baldintzak.

Hiritartzeko edo eraikinak ordezkatzeko baimendutako eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Jarduketa horiek burutu aurretik, Planeamendu Berezi bat idatzi eta onetsi dadila eskatu ahal izango da, Arau Berezi honek (C.10 eta D.3 atalak) edo Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako kasuetan, eta halaber, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Hirigintza eta Natura arloko Ondarearen Babeserako arau zehatzek ezarritakoetan.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area hau hiritartzeko lanak eta, hala dagokionean, eraikitzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HM)VI.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Egun Ertzaintzaren Komisaria kokatuta dagoen partzela eraiki eta hiritartua sartzen da Area honen barruan (garai bateko Villa Inesita finka).

— Gutxi gorabeherako azalera: 7.632 m².

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular. Todo el suelo del Area es de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso de Sistema General de Espacios Libres Urbanos, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani, entre ellas las siguientes:

— Adaptación funcional del vial entre las rotondas de Antziola y Latsunbe.

— Acondicionamiento del Parque Ave María.

— Acondicionamiento y mejora de la accesibilidad de la parte alta del Parque Mendi-Mendian.

2. Condiciones de actuación.

Las actuaciones de urbanización, o de edificación autorizadas, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

De forma previa a la ejecución de tales actuaciones, será exigible la formulación y aprobación de Planeamiento Especial, en los casos establecidos por esta Norma Particular /apartados C.10 y D.3), o por Normas Urbanísticas Generales, o en las específicas de Protección del Patrimonio Urbanístico y Naturalístico, contenidas este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de urbanización pública y, en su caso, de edificación de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)VI.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela edificada y urbanizada, en la que actualmente se emplaza la Comisaría de la Ertzaintza (antigua finca de Villa Inesita).

— Superficie aproximada: 7.632 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egun dagoen eraikina eta Erakunde Ekipamenduaren erabilera finkatzea. Partzelaren erabilera (Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra - Erakundeak) eta egungo eraikina finkatzea, dagozkion udal baimenekin bat etorriz.

— Partzela honek egun dituen irispideen sistema (ibilgailuena eta oinezkoena) finkatzea.

— Partzela mugatzea eta antolatzea, jabetzaren egungo egoera eta bertan dauden eraikin eta instalazioena kontuan izanik.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» Erakunde Erabilera (Azal. 7.632 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egun dagoen Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorra (E.00/VI.03) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) partzelako irispide-sistemarekin loturik ezarritako antolamendu-irizpideak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del edificio y del uso de Equipamiento Institucional existentes. Consolidación del uso de la parcela (Sistema General de Equipamiento Comunitario - Institucional) y de la edificación existente, según las correspondientes licencias municipales.

— Consolidación del sistema de accesos (rodado y peatonal) con que actualmente cuenta la parcela.

— Delimitación y ordenación de la parcela según, atendiendo a la situación actual de la propiedad y de las edificaciones e instalaciones existentes.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Institucional (Sup. 7.632 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General de Equipamiento Comunitario (E.00/VI.03) existente.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la consolidación del sistema de accesos a la parcela, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela osoa Ertzaintzaren Komisariaren erabilerarako xedatu beharko da.

Ekipamendurako partzelaren lurzoru librea lorategi-gune edo aparkaleku-gune gisa erabili beharko da, eraikinetan egiten den erabilerari atxikia.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Egun dauden eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu egiten dira.

Nolanahi ere, partzela honetan burutu daitezkeen eraikuntza-jarduketetan (ordezkatzekoak edo birgaitzekoak) errespetatu egin beharko dira ondorengo parametroak:

* Gehieneko lerrokadurak: Gutxienez 10 m utziko dira partzelaren mugetaraino.

* Gehieneko altuera eta profila: Sestra gainean BS+2ES (12 m). Sestra azpian: 2 SS.

* Partzelari izendatutako gehieneko okupazioa, guztira, egun bertan dauden eta Arau Berezi honek finkatu dituen eraikinena da.

6. Partzelazioa.

Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Ez da egoki horrelakorik zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu publikoa delako.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a la parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción concedidas.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El conjunto de la parcela deberá destinarse a uso de Comisaría de la Ertzaintza.

El suelo libre de la parcela de equipamiento se deberá usar como zona ajardinada o de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolle en el edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

En todo caso las actuaciones edificatorias (sustitución, o remodelación) que puedan llevarse a cabo en la presente parcela se deberán respetar los siguientes parámetros:

* Alineaciones extremas: Separación mínima de 10 m. a los límites de parcela.

* Altura y perfil máximo: Sobre rasante PB+ 2PP (12 m.). Bajo rasante: 2 PS.

* Ocupación total máxima atribuida a la parcela es la de los edificios actualmente existentes, consolidados por la presente Norma Particular.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Partzelaren barne-urbanizazioa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen obrak edo zerbitzuko sare orokorretako kanpo-hartuneak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, eta obra horiek, ekipamenduaren kudeaketa bere gain hartua daukan Erakunde Publikoak sustatuko ditu.

2. Jarduketa-baldintzak.

Bertan dauden eraikinak eraberritzeko edo ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako oinarrizko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Finkatutako antolamendu xehakatua berriro aztertzea eskatuko balute obra horiek, aldez aurretik Xehetasun Azterketa bat onetsiz arautuko dira, eta bertan, Hirigintza Arau Berezi honek eta aplikagarri zaion sektore-araudiak xedatutakoa bete beharko da.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Ekipamenduaren kudeaketa bere gain hartua duen Erakundearen eginkizuna izango da zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak bere kontura burutu eta mantentzea, udal irizpideekin bat etorriz, eta halaber, barnealdeko gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura eraikitzea. Behar bezala justifikatutako segurtasun-arrazoirik ez badago, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako beteko du.

(HM)VI.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Latsunbe Berri kalean (Hernaniko Hirigunean sartzeko errepide zaharrean) eta garai batean izandako tranbiaren trazaketan bermatuta, Latsunbe auzoaren jatorrizko gunea osatzen duten hainbat partzela (batez ere, lorategia duten eraikin isolatuak) biltzen dituen dentsitate txikiko bizitegi-garapen bat sartzen da Area honen barruan. Finka bateko (Nere Borda etxea) lorategia parke publiko gisa gaitu da. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 29.702 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Nere Borda Parke Botanikoari dagokion egungo Gune Libreen Sistema Orokorra finkatzea, eta naturaren eta paisaiaren aldetik dituen balioak kontserbatzea.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización interior de la parcela, o de sus acometidas exteriores a las redes generales de servicio, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá la Entidad Pública a la que esté encomendada la gestión del equipamiento.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, o sustitución de los edificios existentes, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Si éstas requirieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada consolidada, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a lo estipulado por la presente Norma Urbanística Particular y a la normativa sectorial que le sea de aplicación.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Corresponderá a la Entidad Pública a la que esté encomendada la gestión del equipamiento, ejecutar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela. Este, de no mediar razones de seguridad, debidamente justificadas, cumplirá lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias).

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)VI.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo urbano residencial de baja densidad, en el que se integra un conjunto de parcelas (básicamente edificios aislados con jardín) que constituye el núcleo originario del Barrio de Las Villas, apoyado en la Calle Latsunbe Berri (antigua Carretera de acceso al Casco de Hernani) y servido por la traza del desaparecido tranvía. El jardín de una de las fincas (Villa nere Borda) ha sido habilitado como parque público. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 29.702 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Consolidación del Sistema General de Espacios Libres existente correspondiente al Parque Botánico Nere Borda y conservación de sus valores naturalísticos y paisajísticos.

— Eremu honetan kokatutako finkek hirigintza, arkitektura eta botanikaren aldetik dituzten balioak kontserbatzea, babes-erregimen egokia finkatuz (partzelazioa, eraikuntza-tipologia, lorategien diseinua, landaketak eta zuhaitz bereziak).

— Dagoen eraikina eta atxikitako partzela (3.856 m²), hau da, Familia Santuaren Misiolarien Egoitza (Latsunbe auzoko 56 zk.), Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokor gisa (erlijiosoa, titulartasun pribatukoa) finkatzea.

— Erdialdeko Ingurabide Banatzailearen funtzionaltasuna hobetzea, Mugikortasun Iraunkorreko Planean aurreikusi den moduan, eta Hernaniko Hirigunearen barneko bide-sarearen ikuspegi orokor batetik. Bizitegi-eremuetatik igarotzen den trafikoa ahal den neurrian gutxitzeko eta Zinkoeneako zirkulazio-korapiloa askatzeko. (HI)AN-Antziola azpi-eremu mugakidean aurreikusitakoarekin koordinatutako jarduketaren bitartez, norabide bakarreko ibilgailuen komunikazioa erdietsiko da biribilguneen artean, Latsunbetik Antziolarako zirkulazio-norabidea duela. Eduardo Txillida pasealekuko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareek funtzio eta ingurumen aldetik egun dituzten baldintzen kalterik gabe erdietsi daiteke helburu hori.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 14.973 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 4.758 m²).

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak» (Azal. 6.115 m²).

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» (Azal. 3.856 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Familia Santuaren Misiolarien Egoitzari (Latsunbe auzoko 56 zk.) aparkaleku izateko eraikin osagarria, 125 m²(t)-koa, birjartzeko eskubidea (irabazi-asmorik gabeko bigarren mailako aprobetxamendua) ematen zaio.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

— Conservación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y botánicos de las fincas situadas en este ámbito estableciendo el adecuado régimen de protección (parcelación, tipología edificatoria, diseño de jardinería, plantaciones y árboles singulares).

— Consolidación como Sistema General de Equipamiento Comunitario (Religioso, de titularidad privada) del edificio existente y de la parcela adscrita (3.856 m²), correspondiente a la residencia de la orden de los Misioneros de la Sagrada Familia (Latsunbe Auzoa n.º 56).

— Optimizar la funcionalidad del Cinturón Distribuidor Intermedio, según queda previsto en el Plan de Movilidad Sostenible, y desde una perspectiva global de la red viaria interna del Casco de Hernani. A fin de evitar en lo posible el tráfico de paso por zonas residenciales y para descargar el nudo circulatorio de Zinkoenea. Por medio de la actuación, coordinada con la prevista en el Subámbito colindante (HI)AN-Antziola, se conseguirá una comunicación rodada unidireccional entre las rotondas, con sentido de circulación de Latsunbe a Antziola. Objetivo, que es viable alcanzar, sin detrimento de las condiciones funcionales y medioambientales actuales de la red peatonal y ciclista del paseo Eduardo Txillida.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 14.973 m²)

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 4.758 m²).

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» (Sup. 6.115 m²).

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» (Sup. 3.856 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

A la finca de la residencia de la orden de los Misioneros de la Sagrada Familia (Latsunbe Auzoa n.º 56) se le atribuye el derecho (aprovechamiento secundario no lucrativo) de reposición del edificio auxiliar destinado a aparcamiento, con una superficie máxima de 125 m²(t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Lehendik dauden Bide Sarearen Sistema Orokorra (C.10/VI.04), Hiriko Gune Libreena (D.10/VI.04) eta Ekipamendu Komunitarioarena (E.00/VI.04) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezko zehaztea. Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Caumosa – Salvador Pérez Hermanos» izeneko garai bateko orubea (160 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (80ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta bizitegi-area bilakatu zen). (CS-2.d).

— Naturako elementu babestua: Nere Bordako Zuhaitz Berezia (Intsinis Pinua) (CS-3.b).

— Parkeak eta zuhaiztia Hiri Gunean (CS- 4.e).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

— Ondorengo finkak (eraikina eta horri atxikitako partzela lorategiduna) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartzea, IV Motako babes-erregimenaz.

— Latsunbe Auzoa 30: Rosario Etxea (Erref. IV-19.2).

— Latsunbe Auzoa 36: Oriamendi Etxea (Erref. IV-19.3).

— Latsunbe Auzoa 38: Sorgintxulo Etxea (Erref. IV-19.4).

— Latsunbe Auzoa 38bis: Sorgintxulo Etxea (Erref. IV-19.5).

— Latsunbe Auzoa 40: Amalia Etxea (ref. IV-19.6).

— Latsunbe Auzoa 42: Gure Borda Etxea (Erref. IV-19.7).

— Latsunbe Auzoa 46: Nere Borda Etxea (Erref. IV-19.8).

— Nere Borda Parke Botanikoa (Erref. N-2.3) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu da, «Udal Babeseko Natur Ondasun eta Elementuak – Hiri Parkeak» atalaren barruan. Aplikatzekoa den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horretarako ezarritakoa izango da.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Landaretza.

Antolatutako partzeletako lurzoru ez-eraikian egin litezkeen jarduketetan, natura aldetik interesa duten egungo zuhaitzen gaineko eraginak, baita bertako paisaia-balioen gainekoak ere, ahal beste murrizteko beharrezko neurriak aztertuko dira.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/VI.04), de Espacios Libres Urbanos (D.10/VI.04) y de Equipamiento Comunitario (E.00/VI.04) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No precisa su definición. Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— El antiguo solar de «Caumosa – Salvador Pérez Hermanos» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 160) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a mediados de los 80, con posterior derribo y transformación en área residencial) (CS-2.d).

— Elemento natural protegido: Arbol Singular de Nere Borda (Pinus Radiata) (CS-3.b).

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Inclusión de las siguientes fincas (edificación y parcela ajardinada asociada) en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

— Latsunbe Auzoa 30: Villa Rosario (ref. IV-19.2).

— Latsunbe Auzoa 36: Villa Oriamendi (ref. IV-19.3).

— Latsunbe Auzoa 38: Villa Sorgintxulo (ref. IV-19.4).

— Latsunbe Auzoa 38bis: Villa Sorgintxulo (ref. IV-19.5).

— Latsunbe Auzoa 40: Villa Amalia (ref. IV-19.6).

— Latsunbe Auzoa 42: Villa Gure Borda (ref. IV-19.7).

— Latsunbe Auzoa 46: Villa Nere Borda (ref. IV-19.8).

— El Parque Botánico de Nere Borda (ref. N-2.3) queda incluido en el Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, dentro del apartado «Bienes y Elementos Naturales de Protección Municipal – Parques Urbanos». El régimen de protección aplicable es el establecido al efecto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Vegetación.

En las actuaciones que se puedan llevar a cabo sobre el suelo no edificado de las parcelas ordenadas se estudiarán las medidas necesarias para reducir al máximo las afecciones sobre el arbolado de interés naturalístico actualmente existente, y sobre los valores paisajísticos del mismo.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen, Arau Berezi honen C.4 atalean Latsunbe auzoko 56 zenbakiko finkarako aurreikusitakoa izan ezik.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudiari dagokionez izan ezik, horietan ez baita aplikatuko, behe-solairu hauetan etxebizitza-erabilerak eta ibilgailuen aparkaleku eta trastelekuenak bakarrik baimentzen direnez gero.

Ekipamendu Komunitarioko partzela finkatua Komunitate Erlijiosoaren Egoitza gisa erabili beharko da. Hala ere, justifikatutako arrazoirik balego, Udalak baimendu ahal izango du eraikin beraren barruan titulartasun publiko edo pribatuko erabilera onargarri hauetako bat ezartzea: Eskola-erabilera, kulturala, sanitarioa, erlijiosoa, komunitate-bizitegikoa, administrazio edo zerbitzu publikokoa eta antzekoak.

Jabetza pribatuko lurzoru librea irispideetarako, aire libreko aparkalekuetarako, lorategi-guneetarako edo baratzerako xedatuko da, finka bakoitzean aplikagarri den babes-erregimenak berekin dituen mugen kalterik gabe.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida la cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada, a excepción del previsto en el apartado C.4 de esta Norma Particular para la finca Latsunbe Auzoa n.º 56.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas residenciales consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de vivienda y aparcamiento de vehículos y trasteros.

La parcela consolidada de Equipamiento Comunitario deberá destinarse a uso de Residencia de la Comunidad Religiosa. No obstante de mediar razones justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación bajo titularidad pública o privada y dentro del mismo edificio, de alguno de los siguientes usos admisibles: Escolar, Cultural, Sanitario, Religioso, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

El suelo libre de propiedad privada se dedicará a accesos, aparcamiento al aire libre, a zonas ajardinadas, o a huerta, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan del régimen de protección aplicable en cada finca.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez burutu ahal izango dira, eta horien artean, Antziola eta Latsunbeko biribilguneen arteko bidearen berregokitzapen funtzionalari dagokiona.

3. Jarduketa-baldintzak.

Planeamendu orokor honek finkatutako eraikuntzen gainean edo horiekin loturiko landaketa eta lorategi-guneen gainean egiten diren esku-hartzeek (hedadura handienekoak edo zati batekoak) Arau Berezi honetan aurreikusitako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere, eta halaber, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Hirigintza eta Natur Ondarearen Babeserako arau berezietan xedatutakoa.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

Partzela eraikigarrien jabe partikularrei egokituko zaie, udal irizpideekin bat etorriz, zerbitzuko sare orokorretako hartuneak, gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura beren kontura egin eta mantentzea.

Familia Santuaren Misiolarien jabetzako partzelari (-Latsunbe auzoko 56 zk.) dagokionez, finkaren itxitura egiteko nahiz ibilgailuentzako sarbidea birjartzeko lanen exekuzioa AI – VI.06.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikitako hirigintza-kargatzat ezarri da.

(HM)VI.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Garai bateko Latsunbe auzoaren garapenaren barruan txertatutako partzela sartzen da Area honen barruan; udal jabetzakoa da eta egun bertan kokatuak daude Ofizioen Eskolako instalazioak («Transpacar» enpresaren eraikin zaharra). Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 2.220 m².

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani, entre ellas la que corresponde a la adaptación funcional del vial entre las rotondas de Antziola y Latsunbe.

3. Condiciones de actuación.

Las intervenciones (de alcance total, o parcial) sobre las edificaciones existentes, consolidadas por este planeamiento general, o sobre las plantaciones y zonas ajardinadas ligadas a las mismas, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales, y en las específicas de Protección del Patrimonio Urbanístico y Naturalístico, contenidas en este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá a los propietarios particulares de las parcelas edificables, ejecutar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, el tratamiento del espacio libre y el cerramiento de la parcela.

En lo que se refiere a la parcela propiedad de la orden de los Misioneros de la Sagrada Familia (Latsunbe Auzoa n.º 56) la ejecución del cierre de la finca, así como la reposición del acceso rodado a la misma, han sido consideradas como cargas de urbanización adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – VI.06.1.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)VI.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela, integrada en el antiguo desarrollo del Barrio de Las Villas, de propiedad municipal, en la que se emplazan actualmente las instalaciones de la Escuela de Oficios (antiguo edificio «Transpacar»). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 2.220 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Udal ekipamenduko egungo eraikinaren (Transpacar Eskola) lekualdaketa, hasiera batean, finka hau Bizitegi Area mugakidearen ((HM)VI.06 «Alemanes») etorkizuneko antolamenduan ahalik eta ongien txertatu beharrak eragin du, eta halaber, zuzkidura publiko horri hirigintza aldetik egokiagoa den kokapen bat eman beharrak, une honetan egoki ikusten baita bertako egungo instalazioetan hobekuntza garrantzitsu batzuk egitea.

— Birkalifikazio horrek, adierazitako hirigintzazko arrazoiak alde batera utzirik ere, «Villa Nisuma» finka – (HI)SG.03 Area eskuratzeko beharrezkoak diren baliabide ekonomiko-finantzarioak eskaintzen dizkio Udalari (2009ko uztailean gauzatutako Hirigintza Hitzarmenaren bidez), baita ekipamendu publikoko eraikina lekuz aldatzeko eta berreraikitzeko ere. Finka hori (Bide Sistema Lokala eta Gune Libreen Sistema ezartzekoa) funtsezkoa da Florida – Sagastialde – Etxeberri zonaldearen bide-sarea egituratzeko proposatzen den eraberrikuntzarako.

— Hirigintza Arau Berezi honek Arearen antolamendu xehakatua finkatu dezakeela eta hala egitea egoki dela ikusi da, aurrerago garapen-planeamendu bat idatzi beharrik izan gabe. Antolamendu honen oinarrizko irizpideak hauek dira:

* Egun partzela horretan dauden eraikin guztiak eraitsi egin beharko dira.

* Lerrokadurak, profilak eta altuerak, okupazio-forma, bolumetria, eraikuntza mota eta abar erabakitzean, Area mugakidearentzat ((HM)VI.06) aurreikusitako antolamenduaren oinarrizko berezitasunak kontuan hartu dira.

* Kontuan hartu dira, halaber, Area honen antolamendu xehakaturako honako irizpide hauek: Bide-sarearen trazaketa eta sestrak (Sistema Orokorra) eta eraikinaren eta Nere Borda parke publikoaren artean trantsizioko eremu bat sortzea, aipatutako Area mugakide horren etorkizuneko antolamendua gidatuko duten elementuak baitira.

* Eraikin berria, edonola ere, Area mugakideari ((HM)VI.04) dagokionez, gutxienez 30 m-tara kokatuko da partzela bakoitzeko eraikin nagusitik (bizitegi-erabilera). eta 5 m-tara partzela horien mugetatik.

* Antolatutako eraikin berriak okupatzen ez duen lurzorua Gune Libreen Sistema Lokalerako xedatuta geratuko da.

* Orube eraikigarrira joango den ibilgailuentzako bidea Bizitegi Area mugakide berrian ((HM)VI.06) aurreikusitako bidetik egingo da.

Hernaniko Udalak oraindik orain izenpetu dituen Hirigintza Hitzarmenei jarraiki, antolatutako bizitegi-eraikigarritasun berriaren zati bat Villa Nisuma eta Lizeaga kaleko 3an dagoen orubea erosteko erabiliko da.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezko izanez gero, xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, udal jabetza duen egungo partzelaren –Transpacar- jabetza-mugak duen errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, Arau Berezi honek eta berarekin doan Orri Grafikoak erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— El traslado del actual edificio de equipamiento municipal (Escuela Transpacar), en primera instancia, está motivado, en la necesidad de optimizar la integración de esta finca en la futura ordenación del Area residencial colindante ((HM)VI.06 «Alemanes») y en la conveniencia de dotar de un emplazamiento urbanísticamente más idóneo a tal dotación pública, en un momento en el que resulta oportuno plantear una mejora importante de sus actuales instalaciones.

— Esta recalificación, con independencia de las razones de índole urbanística expuestas, proporciona además al municipio los recursos económico-financieros necesarios para efectuar la adquisición de la finca «Villa Nisuma» - Area (HI)SG.03 (pactada mediante Convenio Urbanístico formalizado en Julio de 2009) y el traslado y reconstrucción del edificio de equipamiento público. Finca ésta (a destinar a Sistema Local Viario y de Espacios Libres) que constituye clave en la reforma que se propone para la estructuración viaria de la zona Florida - Sagastiya – Etxeberri.

— Se ha estimado posible y conveniente que esta Norma Urbanística Particular fije la ordenación pormenorizada del Area, sin necesidad de remitirla a la redacción de un posterior planeamiento de desarrollo. Los criterios básicos de esta ordenación son los siguientes:

* Deberán derribarse todas las construcciones actualmente existentes en la parcela.

* Las alineaciones, perfiles y alturas, forma de ocupación, volumetría, tipo edificatorio etc., se han adoptado teniendo como referencia las características básicas de la ordenación prevista para el Area colindante ((HM)VI.06).

* Se han tenido en cuenta, así mismo, como criterios de la ordenación pormenorizada de este Area: El trazado y rasantes de la red viaria (Sistema General) y la creación de un espacio de transición entre la edificación y el parque público de Nere Borda, que son elementos directores de la futura ordenación del citado Area colindante.

* La nueva edificación se situará, en todo caso, respecto del Area colindante ((HM)VI.04, a no menos de 30 m del edificio principal (uso residencial) de cada parcela, y de 5 m. de los límites de dichas parcelas.

* El suelo no ocupado por la nueva edificación ordenada, quedará destinado a Sistema Local de Espacios Libres.

* El acceso rodado al solar edificable se efectuará desde el vial previsto en el nuevo Area residencial colindante ((HM)VI.06.

— En función de los Convenios Urbanísticos recientemente suscritos por el Ayuntamiento de Hernani una parte de la nueva edificabilidad residencial ordenada queda destinada a la adquisición de la propiedad de la finca Villa Nisuma y del solar de Lizeaga Kalea n.º 3.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física del límite estricto de propiedad de la parcela actual de propiedad municipal –Transpacar –, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por la presente Norma Particular y su Hoja Gráfica adjunta.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarako» (Azal. 2.220 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honi izendatutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna hau da:

* Sestra gainean (behe-solairua/erdisotoa eta etxebizitza-solairuak): 4.795 m²(t).

* Sestra azpian (sotoa): 1.026 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean: 3.856 m²(t), bizitegi-erabilerarako xedatuak. Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 90 m² (t)ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da. Erabat Etxebizitza Libreko erregimenerako xedatua.

939 m²(t) bebarru, zerbitzuko aparkaleku (garajeetarako sarbide-aldapa ere barne), etxebizitzen erabilera osagarri (trastelekuak, instalazio-lokalak eta abar) edo Hirigintza Arau Orokorrek behe-solairuan baimendu ditzaketen beste erabilera batzuetarako xedatuak,1,5 plaza/etxebizitzako gutxieneko aparkaleku-zuzkiduraren estandarra bete behar izatearen kalterik gabe.

* Sestra azpian: 1.026 m²(t), zerbitzuko aparkalekurako xedatuak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HM)VI - Villas Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek aurreikusitako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea), are Area honen mugapenean sartu ez diren elementuetan ere, Area honetako planeamendu xehakatuaren eta exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen irispideekin eta bide-sarearekin loturik ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

Area honek fisikoki eta azalera aldetik dituen mugak kontuan izanik, indarreko hirigintza-legeriak eskatzen duen moduan sistema lokalen sareko zuzkidura publikoetarako xedatu beharreko lursailen erreserba Planeamendu Orokorrean gauzatu da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatuz premiazko neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 17.5a artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz. Erreserba hori (HI)SG.03 (Villa Nisuma Finka) Arean gauzatu da; Bide eta Gune Libreen Sistema Lokala da, horretarako Area honi atxikia.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 2.220 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística máxima atribuida a este Area, es la siguiente:

* Sobre rasante (planta baja / semisótano y plantas de piso): 4.795 m²(t).

* Bajo rasante (sótano): 1.026 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante: 3.856 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

939 m²(t) destinados a portales, aparcamiento de servicio (incluida rampa de acceso a garajes), usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales de instalaciones, etc.), ú otros usos autorizables de planta baja por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio del cumplimiento de un estándar dotacional mínimo de aparcamiento de 1,5 plazas/vivienda.

* Bajo rasante: 1.026 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HM)VI - Villas, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia de las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

Las limitaciones físicas y superficiales del Area, ha hecho prever que la reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales, exigida por la legislación urbanística vigente, se haya efectuado en el Planeamiento General según lo previsto en Art. N.º 17.5.a del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. Reserva que se materializa en el Area (HI)SG.03 (Finca Villa Nisuma), y que constituye un Sistema Local Viario y de Espacios Libres, adscrito a estos efectos a la presente Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da «Transpacar» enpresaren garai bateko orubea (133 Erref.), «Kokagune Aldatua» kontzeptupean (70ko hamarraldiaren hasieran eten zuen industria-jarduketa, eta gero, erabilera aldatu eta ekipamendu publikoarena hartu zuen) (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Lurzorua.

Eraikuntza eta urbanizazio osagarriko obrak burutu aurretik, potentzialki kutsatuta dauden lurzoruen ikerketa eta, hala egokituz gero, kontrola eta tratamendua egin beharko da, aldatutako eta inbentariatutako industria-jarduketarekin loturik, alor honetan indarrean dagoen legeriak xedatzen duenari jarraiki.

2. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Area Berezi honetan ezarrita geratu da Area honen antolamendu xehakatua, eta beraz, zuzenean exekutatzekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

Nolanahi ere, partzela eraikigarrirako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.

Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onesteko epeak, baita Area honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian finkatutakoak izango dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Ez Finkatua, urbanizaziorik ez duelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatutako partzela bakarrari izendatutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainekoa nahiz sestra azpikoa), ondorengo hau da:

— El antiguo solar de la empresa «Transpacar» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 133) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial a principio de los 70, con posterior modificación de uso por el de equipamiento público) (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Suelo.

Con anterioridad a la ejecución de las obras de edificación y urbanización complementaria, debe procederse a la investigación, y en su caso, al control y tratamiento de los suelos contaminados, relacionados con la actividad industrial modificada, e inventariada, siguiendo lo que al efecto dispone la legislación vigente en la materia.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para la parcela edificable, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a la única parcela ordenada en este Area, es la siguiente:

«a.20 / VI.05.1» partzela:

— Bizitegi Erabilera: 3.856 m² (t), erabat etxebizitza libreko erregimenerako xedatua. Hegal irekiak eta itxiak ere barne.

— Erabilera osagarriak (aparkalekuak, bebarruak eta garajeetarako sarbide-aldapa): 1.965 m²(t). BSan aurreikusitako erabilera publikoko ataripea ez da sartzen.

4. Erabilera xehakatuak.

Erabaki beharreko erabileren antolamendu xehakatuak Arau Berezi honekin batera doan Orri Grakoan aurreikusitakoa beteko du.

Antolatutako eraikin berriak okupatzen ez duen Areako lurzorua gune libreen sistema lokalerako xedatuta geratuko da (erabilera eta jabari publikoa).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Eraikinaren lerrokadurak Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan ageri direnak dira, eta gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Nolanahi ere, errokadura hauek gutxieneko tarte hauek errespetatuko dituzte:

* (HM)VI.04 Area mugakidearen eraikin nagusietara (etxebizitzak): 30 m.

* (HM)VI.04 Area mugakidearen partzela pribatuaren mugetara: 5 m.

* Irispide berriaren ibilgailu-galtzadaren kanpoko ertzera: 9 m.

BS/ESSko lokalen iparraldeko lerrokadura fatxada horren lerro finetik gutxienez 3 m-tara kokatuko da, horren luzera osoan oinezkoentzako ataripe bat egin ahal izateko. Azkeneko etxebizitza-solairua fatxada-lerro finetik gutxienez 2 m atzerago kokatuko da eraikinaren perimetro osoan.

Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, hauxe izango da:

«a.20 / VI.05.1» partzela:

— Sestra gaineko solairu kopurua: BS/ESS + 4 ES, gehi AES (18,50 m).

— Sestra azpiko solairu kopurua (sotoa): 1 SS.

Aurreikusitako eraikuntzaren gehieneko okupazioa hau izango da.

«a.20 / VI.05.1» partzela:

— Sestra gainean (etxebizitza-solairuak): 780 m².

— Sestra azpian (SS eta SS/ESS): 1.026 m². Okupazio honetatik, gutxienez 87 m² oinezkoentzako atariperako xedatuko dira.

Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan aurreikusitako behe-solairuetan eta etxebizitza-solairuetan bakarrik onartzen dira hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan arautzen den moduan, betiere partzelari izendatutako eraikigarritasun fisikoaren muga betez.

6. Partzelazioa.

Area honetan partzela eraikigarri banaezin bat antolatzen da:

* «a.20 / VI.05.1» partzela, bizitegi-erabilera duena, 1.026 m²-ko azalerarekin.

Parcela «a.20 / VI.05.1»:

— Uso Residencial: 3.856 m²(t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos abiertos y cerrados.

— Usos auxiliares (aparcamiento, portales y rampa de acceso a garajes): 1.965 m²(t). No incluido el porche de uso público previsto en PB.

4. Usos pormenorizados.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar atenderá a lo previsto en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

El suelo del Area, no ocupado por la edificación ordenada, se destinará a sistema local de espacios libres (uso y dominio público).

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Las alineaciones de la edificación son las que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán las distancias mínimas siguientes:

* A las edificaciones principales (vivienda) del Area colindante (HM)VI.04: 30 m.

* A los límites de parcela privada del Area colindante (HM)VI.04: 5 m.

* A la línea exterior de la calzada de rodadura del nuevo vial de acceso: 9 m.

La alineación Norte de los locales de PB/PSS se situará al menos a 3 m de la línea fina de dicha fachada, para la conformación, en toda su longitud de un porche peatonal. El retranqueo mínimo de la última planta de piso respecto de la línea fina de fachada será en todo el perímetro del edificio de 2 m.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será:

* Parcela «a.20 / VI.05.1»:

— Número de plantas sobre rasante: PB/PSS + 4 PP, mas 1 PPR (18,50 m.).

— Número de plantas bajo rasante (sótano): 1 PS.

La ocupación máxima de la edificación prevista será:

* Parcela «a.20 / VI.05.1»:

— Sobre rasante (plantas de piso): 780 m².

— Bajo rasante (PS y PB/PSS): 1.026 m². De esta ocupación, en PB/PSS, se destinarán al menos 87 m² a porche peatonal.

Solo se autorizan los vuelos, en plantas baja y de piso previstos en la Hoja Gráfica adjuntas a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

En este Area se ordena una parcela edificable indivisible:

* Parcela «a.20 / VI.05.1», de uso residencial, con 1.026 m² de superficie.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, partzela eraikigarriari antolamenduak xedatu dion lurzorua salbuetsita, erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.

Kontuan izanik lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten Kokagune gisa inbentarioan sartuta geratu dela Area honen parte bat, «Kokagune Aldatua» kontzeptupean, ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Eusko Legebiltzarraren Legeak aurreikusitako Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena lortzea ezinbesteko baldintza izango da Area hau garatzeko eta burutzeko. Horren arabera, eraikuntza eta urbanizazio osagarrirako baimena ezin izango da eman Aitorpen hori erdiesten ez den bitartean.

2. Urbanizazioa.

Areako hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira.

Partzela eraikigarriak izango duen ibilgailuentzako irispidea bakarra izango da eta ((HM)VI.06) bizitegi-sektore mugakide berrian aurreikusitako bidetik egingo da. Bide hori burutzen ez den bitartean, behin-behinekoz, Area honek egun duen ibilgailuentzako irispidea erabili ahal izango da. Garajeetako sarbide-aldapa, edonola ere, eraikinak okupatzen duen azalearen barruan kokatu beharko da.

3. Jarduketa-baldintzak.

AD - VI.05.1 Zuzkidura Jarduketako eremu bakar bat eratu da; eraikuntza gauzatu aurretik, beharrezko Birpartzelazio Proiektua onartuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluan ezarritakoari jarraiki.

Eraikuntzako gutxieneko unitatea antolamenduan jasotako eraikin bakan osoa izango da.

Eraikuntza-aprobetxamendua Udalak izenpetutako Hirigintza Hitzarmenak betez esleituko da (ikus B atala).

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da behar.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Egun Area honetan dauden eraikinak eta urbanizazioa (Transpacar eraikina) Antolamendutik Kanpo daudela adierazten da, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatuarekin bat ez datozelako eta horren exekuzioarekin bateraezinak direlako. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluak aurreikusitako erregimenaren mende geratuko dira elementu hauek.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a la parcela edificable, corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

Dado que una parte de este Area queda incluida en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, con la categoría de «Emplazamiento Modificado», su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación. En función de lo cual, la licencia de edificación y de urbanización complementaria, no podrán otorgarse hasta tanto se haya producido dicha Declaración.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización.

El acceso rodado a la parcela edificable será único, y se efectuará desde el vial previsto en el nuevo sector residencial colindante ((HM)VI.06). En tanto no quede ejecutado dicho vial, de forma provisional, podrá utilizarse como acceso rodado el que actualmente dispone este Area. La rampa de acceso a los garajes se deberá emplazar en todo caso dentro de la superficie ocupada por la edificación.

3. Condiciones de actuación.

Se constituye un único Ambito de Actuación de Dotación AD - VI.05.1, en el que a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se aprobará el Proyecto de Reparcelación necesario, de forma previa a la ejecución de la edificación.

La unidad mínima de construcción será del edificio aislado completo previsto en la ordenación.

La atribución de aprovechamiento edificatorio se efectuará dando cumplimiento a los Convenios Urbanísticos formalizados por el Ayuntamiento. (ver apartado B).

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

La edificación y urbanización actualmente existentes en el Area (edificio Transpacar) quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al resultar disconformes con la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

6. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legeriak eta Hernaniko Udalak izenpetutako Hirigintza Hitzarmenak ezarritakoaren arabera.

Edozein kasutan, Arearen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte.

Area honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira bai erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak eta bai, Arearen mugen barruan egon ez arren, planeamendu orokor honen ondorioz horren exekuzioari atxikita geratu diren beste batzuk ere. Printzipio horietan oinarrituta, Area honi atxikitako kargatzat hartuko dira honakoak:

* Tratamendua egiteko eta kutsadura ezabatzeko eragiketak, horri buruz Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenak erabaki dezakeenaren arabera.

* Aurreikusitako Exekuzio Unitatean dauden eraikin eta instalazioak eraisteak dituen kostuak.

* «Villa Nisuma» finkaren lorategi-eremua egokitzeko lanak; izenpetutako Hirigintza Hitzarmenaren arabera, eremu hori Hernaniko Udalari eman beharko zaio gero.

Egun arean dagoen udal-ekipamendua lekualdatzeak eta kokapen berri bat emateak sortzen dituen gastu guztiak Hernaniko Udalari dagozkio, bera baita horren jabe bakarra, edo bestela, Arau Berezi honen arabera egozgarriak diren eraikigarritasun-eskubideen jabe den titularrari.

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente y en los dos Convenios Urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento de Hernani.

En todo caso, los propietarios del Area quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

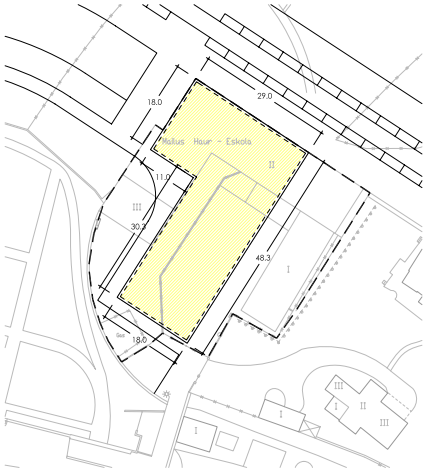
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, tanto aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, como otras que, aún no estando ubicadas dentro de los límites del Area, hayan quedado adscritas por este planeamiento general a la ejecución de la misma. Desde estos principios se considerarán como cargas adscritas a este Area:

* Las operaciones de tratamiento y descontaminación, según lo que al respecto pueda determinar la Declaración de Calidad de Suelo.

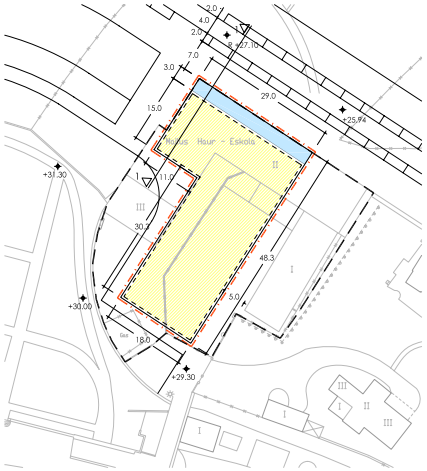
* Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes en la Unidad de Ejecución prevista.

* Las obras de acondicionamiento de la zona ajardinada de la finca «Villa Nisuma», que en virtud del Convenio Urbanístico suscrito, debe ser entregada al Ayuntamiento de Hernani.

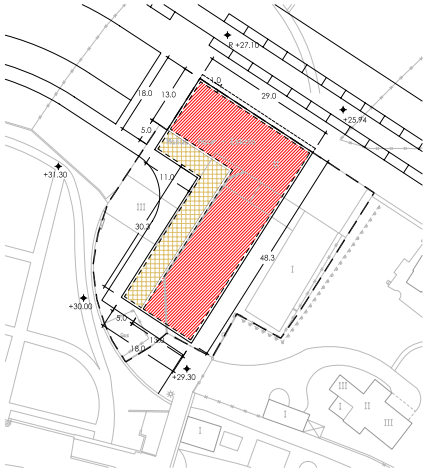
Todos los gastos que genere el traslado y reposición del equipamiento municipal actualmente existente en este Area, corresponden al Ayuntamiento de Hernani, como propietario único de la misma, o en su caso, al titular que ostente los derechos de edificabilidad que en virtud de esta Norma Particular le son atribuibles.



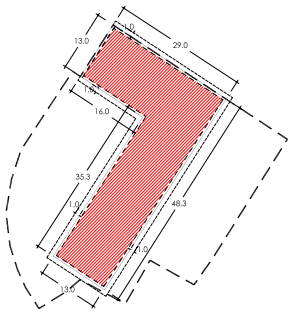
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



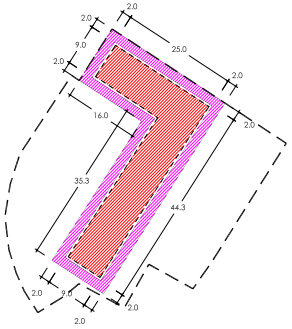
BEHE / ERDI SOTO OINA
PLANTA BAJA / SEMI SOTANO



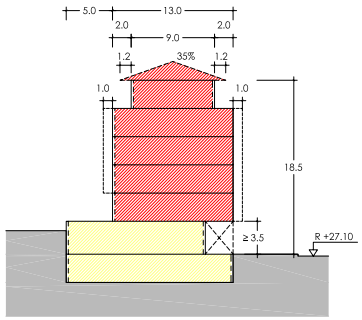
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2, 3. OINAK
PLANTAS 1, 2, 3



ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/MENDEBALA
VILLAS

VI.05.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HM)VI.06 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Latsunbe inguruan, Eduardo Txillida pasealekuaren, Latsunbe kalearen eta Zirkuituko Errepidearen artean dagoen hiri-bilbearen luzapen naturala osatzen duen lursaila, oraindik eraiki gabea, sartzen da Sektore honen barruan. Mendi Mendian eta Nere Borda parkeekin egiten du muga.

— Gutxi gorabeherako azalera: 61.825 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egun hutsik dagoen lurzoruari hirigintza-antolamendua ematea; Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusita geratu zen bizitegi-erabilerarako birkalifikatzea. Ekintza horretarako beharrezkoa izango da bai sailkapena aldatzea (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren behin betiko onespena esekitzeko arrazoi izan dena) eta bai sektorearen mugak berregokitzea ere, aprobetxamenduak birdefinitzea, egitura-jarraibide berriak adieraztea, eta abar, hiri-pieza baliotsu honen antolamendua zentzuz erabil dadila eta hobetu dadila sustatzeari begira.

— Sektore bakar bat kontuan hartzea arrazoi hauengatik: Jarduketaren tamaina, bide-funtzionalitatea, gune libreen eta ekipamendu komunitarioen sistema orokorrak eta lokalak eman eta antolatzea eta abar, betiere kudeaketaren eta exekuzioaren baldintzak hobetzeari begira.

— Gune Libreen Sistema Orokorrerako 23.000 m² inguru ematea, beharrezkoa baita Hernaniko bizitegi-garapenak sortutako zuzkidura-premiei erantzuteko, eta era horretan, beraz, indarreko hirigintza-legeriak hori begira erreklamatutako estandarra beteko da. Egun dagoen errekastoaren inguruan, Mendi Mendian Parkeari jarraipena emanez, berdeguneen erreserba kokatzea, horren azalera handituz eta bertako irispide eta erabileraren baldintzak hobetzen lagunduz (egun, egoera nahiko murriztua du udal aisialdi-igerilekuak hirigintza aldetik desegoki kokatuta daudelako).

— Inguru honetako ibilgailuentzako irispideen sarea antolatzea, Mugikortasun Iraunkorreko Planaren proposamenak kontuan izanik. Horri begira, bizitegi-sektore berri honen antolamenduan kale nagusi bat aurreikustea proposatzen da, Eduardo Txillida Pasealekua eta Latsunbe kalearen iparraldea lotuko dituena, bigarren mailako zirkulazio-bideetatik egin ahal izango dena. Kale hau eraikitzeko erreserba-zerrendak 22 m-ko zabalera konstantea izango du, eta norabide bakarreko ibilgailu-zirkulaziorako galtzada baterako xedatuta geratuko da, gutxienez 4 m-ko ibilgailu-sekzioarekin, eta batez beste 9 m izango dituzten bi albo-gune dituela, horien barruan aparkalekuak, oinezkoentzako pasealeku zuhaiztunak, bidegorria eta abar antolatuta.

— Eraikigarritasun, hirigintza-antolamendu eta eraikuntzaren definizio tipologikorako parametro batzuk erabakitzea iraunkortasunaren eta hirigintza-integrazioaren ikuspegitik.

— Trantsizio-gune bat sortzea (Gune libreen sistema lokala) eraikin berriaren eta Nere Borda parke publikoaren artean, horren balioak babestu eta goretsiko dituena, eta horren irispide eta hiri-integrazioaren baldintzak hobetuko dituena.

— Latsunbe eta Antziola Azpi-eremuen artean batasun funtzional bat sortzea, sektorearen antolamendu berrian eta Mendi Mendian Parkean barrena joango den oinezkoentzako ibilbide baten bitartez.

— Sektore honek eman beharreko Ekipamenduen eta Gune Libreen Sistema Lokalak kokatzea, antolamendu berriko toki esanguratsuetan batera kokatuak. Proposatutako parke berriari jarraipen ematen diola eta Latsunbe kalearen ingurunean, eta azken kasu horretan, Sorgintxulo auzoko ekipamendua osatzea.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HM)VI.06

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde al terreno, aún sin desarrollar, que constituye la prolongación natural del tejido urbano existente en la zona de Las Villas, entre el paseo Eduardo Txillida, la Calle Latsunbe y la Carretera del Circuito. Es colindante con los parques de Mendi Mendian y Nere Borda.

— Superficie aproximada: 61.825 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Dar ordenación urbanística a un suelo, actualmente vacante, cuya recalificación residencial ya quedaba prevista en la Revisión de las NNSS. Esta acción requiere, tanto el cambio de su clasificación (motivo de suspensión de la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias), como reajustes en la delimitación del sector, redefinición de aprovechamientos, señalamiento de nuevas pautas estructurales, etc. en orden a propiciar la racionalización y mejora de la ordenación de esta valiosa pieza urbana.

— Consideración de un Sector único, por razones de tamaño de la actuación, de funcionalidad viaria, de aportación y organización de sistemas generales y locales de espacios libres y equipamiento comunitario, etc., y a fin de optimizar las condiciones de gestión y ejecución.

— Aportación de aproximadamente 23.000 m² al Sistema General de Espacios Libres, necesaria para cubrir las necesidades dotacionales generadas por el desarrollo residencial de Hernani, atendiendo así al estandar reclamado al efecto por la legislación urbanística vigente. Ubicación de la citada reserva de zonas verdes, en torno a la regatilla existente, en continuidad con el Parque Mendi-Mendian, ampliando su supeficie y contribuyendo a la mejora de sus condiciones de accesibilidad y uso (actualmente restringidas como consecuencia de la ubicación urbanísticamente inconveniente de las piscinas recreativas municipales).

— Ordenar la red de accesibilidad rodada de la zona atendiendo a las propuestas del Plan de Movilidad Sostenible. Al efecto se propone que en la ordenación de este nuevo sector residencial se prevea una calle principal que enlace el paseo Eduardo Txillida con la parte Norte de Latsunbe kalea, y a la que puedan acometer los ramales circulatorios secundarios. La banda de reserva para la construcción de esta calle tendrá una anchura constante de 22 m, y quedará destinada a una calzada de circulación rodada unidireccional, con sección de rodadura no inferior a 4 m., y a dos espacios laterales de 9 m anchura media, en los que se ordenarán aparcamientos, paseos patronales arbolados, carril ciclista, etc.

— Adoptar unos parámetros de edificabilidad, de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación desde criterios de sostenibilidad y de integración urbanística.

— Creación de un espacio de transición (Sistema local de espacios libres) entre la nueva edificación y el parque público de Nere Borda que proteja y realce los valores del mismo, y que mejore sus condiciones de accesibilidad y de integración urbana.

— Establecimiento de una unión funcional entre llos Subámbitos de Latsunbe y Antziola, por medio de un recorrido peatonal a través de la nueva ordenación del sector y del Parque Mendi-Mendian.

— Ubicar los Sistema Locales de Equipamiento y de Espacios Libres a aportar por este sector, concentrados en lugares significativos de la nueva ordenación. Básicamente en continuidad con el nuevo parque propuesto y en el entorno de Latsunbe Kalea, posibilitando en este último caso, complementar el equipamiento del barrio de Sorgintxulo.

— Sektorearen antolamendu xehakatuan Latsunbe auzoko 58ko finkarako (Familia Santuaren Misiolarien Egoitza) ibilgailuen sarbidea birjartzea; sarbide hori espazialki jasota dago, isolatuta, Mendi-Mendian Parkea handitzeko proposamenean.

— Sektoreko gune libreen (sistema lokala) antolamenduan Familia Santuaren Misiolarien finkan botanikaren eta paisaiaren ikuspegitik balio handiena duten zuhaitzak sartzeko aukera neurtzea.

— Sektore honen barruan sartuta dagoen Latsunbe kaleko tartearen urbanizazioa egokitzea, Sorgintxulo Areako irispideen sarea ere hobetuz. 4 m-ko gutxieneko sekzioa duen espaloi bat aurreikusiko da, baita bidegorri bat ere (2 m-ko sekzioa), galtzadan 8 m-ko sekzioa errespetatuz (ibilgailu-bide eta aparkalekuetarako xedatua).

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, jabetzearen egiturak eta erreferentziatzat hartzen diren bide eta bidexkek duten errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, planeamendu orokor honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe. Horri begira, azalera-aldaeraren ± %5eko parametroa ezartzen da. Sektore honen barruan sartutako Gune Libreen Sistema Orokorrean zehaztu beharreko mugetan ere parametro hori bera aplikatuko da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru Hiritargarri Sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa» (Azal. 36.404 m²).

«D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak» (Azal. 23.000 m²).

«C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea» (Azal. 2.421 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 26.000 m² (t).
* Sestrapean: 13.000 m² (t).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Sektore honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, jarraian aipatzen den moduan banatuta geratu da:

* Sestra gainean:

— Bizitegi-eraikigarritasun berria guztira: 24.000 m² (t). Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 90 m² (t) batez besteko etxebizitza-azalera baten proportzioan erabakita geratuko da.

— Prever en la ordenación pormenorizada del sector, la reposición del acceso rodado a la finca Latsunbe Auzoa n.º58, (Residencia de los Misioneros de la Sagrada Familia), que espacialmente queda incluida, y aislada en la ampliación del Parque Mendi-Mendian.

— Evaluar la posibilidad de incorporar a la ordenación de los espacios libres (sistema local) del sector los ejemplares del arbolado existente en la finca de los Misioneros de la Sagrada Familia, con mayor valor botánico y paisajístico.

— Completar el acondicionamiento de la urbanización del tramo de la Calle Latsunbe incluido en el sector, mejorando también así la accesibilidad del Area Sorgintxulo. Se preverá una acera arbolada de 4 m de sección mínima de un carril-bici (2 m de sección), respetando 8 m de sección de calzada (destinada a rodadura y aparcamiento).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad y de los límites de caminos y senderos tomados como referencia, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general. Se establece al efecto un parámetro de variación superficial de ± 5%. Igual parámetro se aplicará en la delimitación que debe hacerse del Sistema General de Espacios Libres inscrito en el presente sector.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 36.404 m²).

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» (Sup. 23.000 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.421 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 26.000 m² (t).
* Bajo rasante: 13.000 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Nueva edificabilidad residencial total: 24.000 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Babes Ofizialeko Etxebizitzarako xedatua: 13.200 m² (t).

— Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 4.800 m² (t).

— Etxebizitza Librerako xedatua: 6.000 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 4.800 m² (t) horiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legeak aurreikusitakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako xedatuak geratuko dira.

— Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikigarritasun berria, guztira (bebarruak eta etxebizitzen osagarri diren lokalak ere barne) 2.000 m² (t).

* Sestrapean:

— Eraikigarritasun berri osoa: 13.000 m² (t), bizitegi-eraikinen zerbitzuko aparkalekuetarako xedatuak. Etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, lokalak, instalazio osagarriak eta abar) xedatu daitezke partzialki, betiere hirigintza-legeria aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura-estandarra beteko dela justifikatuta geratzen bada.

— Aparkaleku eta eranskinetarako xedatua, Babes Ofizialeko Erregimenean: 5.700 m² (t).

— Aparkaleku eta eranskinetarako xedatua, Erregimen Tasatuan: 2.000 m² (t).

— Aparkaleku eta eranskinetarako xedatua, Salmenta Libreko Erregimenean: 5.300 m² (t).

6. Sistema Orokorren Sarea.

Planeamendu orokor honek (HI)AN – Antziola eta (HM)VI – Villas Azpi-eremuen antolamendu orokorrerako aurreikusitako D.10/VI.06 Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorrak, are Area honen mugen barruan sartu ez diren elementuei dagokienez ere, planeamendu xehakatuaren eta Sektore honetako exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak, bide-sareari, irispideei eta ekipamendu publikoko sistema lokalei dagokienez, sektore honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

— Nekazaritza-gaitasun handiko lurzorua (CS- 1.a).

— Parkeak eta zuhaiztia Hiri Gunean (CS- 4.e).

— Geomorfologia aldetik interesa duten Areak. Lapiaza (CS- 4.g.).

— GI-2132 Errepideak eta aurreikusitako bi biribilgune berriek eragindako zorrak (CS-6.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Sektore honen barruan sartuta geratu.

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 13.200 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 4.800 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 6.000 m² (t).

Nota: Los 4.800 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 2.000 m² (t).

* Bajo rasante:

— Nueva edificabilidad total: 13.000 m² (t), destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Protección Oficial: 5.700 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen Tasado: 2.000 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Venta Libre: 5.300 m² (t).

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Espacios Libres Urbanos D.10/VI.06, previstos por el presente planeamiento general para la ordenación global de los Subámbitos (HI)AN – Antziola y (HM)VI – Villas, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúan como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a accesos, a la red viaria, y a los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras, con carácter estructural, de la ordenación pormenorizada de este sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Suelo de alta capacidad agrológica (CS- 1.a).

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e).

— Areas de interés geomorfológico. Lapiaz (CS- 4.g.).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 y de las dos nuevas rotondas previstas (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

1. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higaduraren prozesu eta arriskuak.

Sektore honen ezaugarriak kontuan izanik aurreikusten da antolamendua gauzatzeko beharrezkoak diren lur-mugimenduetatik ez dela ondorioztatuko higadura-prozesu edo arrisku nabarmenik, eta edonola ere, babes-neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartuz horiek behar bezala kontrolatu ahal izango direla.

Sektore honi dagozkion hirigintza-planak eta hirigintza-proiektuak idatzi eta gauzatzeko faseetan (plan berezia, hirigintza-proiektua eta eraikuntza-proiektuak) behar besteko zorroztasunez aztertuko da eragin horien arriskua eta, hala egokituz gero, dagozkion babes-neurriak eta neurri zuzentzaileak proposatuko dira, aipatutako fase horietako bakoitzak duen hedadurarekin bat etorriz.

(b) Hondakinen sorrera.

Plan Partzialak antolamendu-irtenbide bat aztertu beharko du, ahal den neurrian lur-maileguen eta lur-isurketen arten oreka bat ahalbidetuko duena eta egin beharreko lur-mugimenduek eragin ditzaketen afekzioak gutxituko dituena. Hirigintza Proiektuak, horri begira, egoera neurtu eta obra horiek gauzatu bitartean aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak erabakiko ditu.

2. Landaretza.

Egun sektorean dagoen zuhaiztiaren gaineko afekzioak ahalik gehiena murrizteko beharrezkoak diren neurriak aztertu eta erabakiko dira antolamendu xehakatuaren fasean eta urbanizazioaren proiektuarenean eta exekuzioarenean.

3. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Sektore hau gauzatzean: Obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar.

10. Garapenerako Planeamendua.

Sektore honen antolamendu xehakatua Plan Partzial bakar bat idatziz erabakiko da.

11. Programazioa.

Garapen-planeamendua idazteko eta onesteko epeak, baita Sektore honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketarako Programa agiriak finkatutakoak izango dira.

Sektore honen exekuzioa, hala egokituz gero, bertan antolatutako Bide Sistema Orokorraren eraikuntza koordinatua ahalbidetzeko moduan egingo da.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa (bai sestra gainean eta bai sestra azpian) aipatutako Plan Partzialak ezarriko du.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

2. Vegetación.

En la fase de planeamiento pormenorizado y en la de proyecto y ejecución de la urbanización se estudiarán y adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo las afecciones sobre el arbolado de actualmente existente en el sector.

3. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un único Plan Parcial.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este sector son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de este sector se llevará a cabo de forma que, en su caso, permita la construcción coordinada del Sistema General Viario (C.10/VI.06) ordenado en el mismo.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZA DA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

3. Erabilera xehakatuak.

Aipatutako Plan Partzialak ezarriko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak aurreikusitakoarekin bat etorriz.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Sektore honetako Plan Partzialak eraikinen forma definituko duten parametro hauek erabakiko ditu.

Nolanahi ere, sektore honen antolamendu xehakatuak ondorengo mugak bete beharko ditu:

* Antolatutako eraikinek ez dute BS + 4 ES gehieneko profila gaindituko (gehieneko erlaitz-altuera 16 m).

* Eraikin guztiek estalkipeko solairu bat eduki ahal izango dute, eraikinen fatxada guztietako lerro finetik gutxienez 2 m atzera eramana.

* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tarte bat errespetatuko dute sektorearen mugetara, Errepideen Foru Legeak ezartzen dituen tarteak bete behar izatearen kalterik gabe.

5. Partzelazioa.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabari-baldintzak.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Sektoreko hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira, Plan Partzialen edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketarako Programan aurreikusten denaren arabera.

Sektore honen barruko Parkearen egokitzapen-lanak («D.10/VI.06» Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorra) Hernaniko Udalak sustatuko duen Obra Publiko Arrunteko Proiektuaren bidez egingo dira.

Bide-sare nagusitik sektore honetara egingo den ibilgailuentzako bide-sistemak Arau Berezi honen B atalean ezarritako beteko du.

2. Jarduketa-baldintzak.

Horren garapenerako eta exekuziorako idatzi behar diren hirigintza-proiektuetan eta Plan Partzialean ezartzen direnak izango dira. Hori hala izanik ere, hauxe ezartzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko (AI- VI.06.1) eremu independente gisa eratzen da.

* Sektorea Exekuzio Pribatuaren Erregimenaren mende geratzen da.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmenarena izango da, aipatutako proiektuetan horrekin loturik erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Sektoreko Plan Partzialak eta hirigintza-legeria aplikagarriak horren inguruan ezartzen dutena bete beharko da.

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Parcial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias,

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Parcial de este Sector adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación pormenorizada de este sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* Los edificios ordenados, no superarán un perfil máximo de PB + 4PP (altura de cornisa máxima de 16 m).

* Se podrá disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 2 m de la línea fina de todas las fachadas de los edificios.

* Las edificaciones respetarán una distancia a los límites del sector no menor de 10m. sin perjuicio del cumplimiento de los retiros establecidos por la Ley Foral de Carreteras.

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El acondicionamiento del Parque incluido en este Sector (Sistema General de Espacios Libres Urbanos «D.10/VI.06») se llevará a cabo mediante el Proyecto de Obra Pública Ordinaria que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

El sistema de acceso rodado al sector desde la red viaria general se ajustará a lo establecido en el apartado B de esta Norma Particular.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- VI.06.1).

* El sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el de Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Egun Sektorean dauden eraikinak exekutatu beharreko antolamendu xehekatuarekin bat datozen edo bat ez datozen erabakiko du Plan Partzialak. Horretarako, Arau Berezi honek (B atala) horri begira ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak hartuko dira kontuan.

5. Hirigintza-kargak.

Sektorearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

Aipatutako lurzoru-lagapen horren barruan, Sektore honen barruan («D.10/VI-06» Hiriko Gune Libreak) sartutako Sistema Orokorreko sarearen elementuei dagokiena jasoko da. Aipatutako lurzoruaren okupazioa zuzenean Udalak burutu dezake, Sektore honen exekuzioa gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

Sektore honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Sektorearen antolamendu xehekatua exekutatzeko beharrezkoak direnak, horren mugen barruan egon nahiz ez egon, baita beste batzuk ere, baldin eta, Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera, AI – GA.06.1 Jarduketa Integratuaren eremuari atxikita geratu badira. Horien artean ondorengo hauek:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak eragindako eraikinekin eta instalazioekin loturiko eraispen-kostuak eta kalte-ordainak.

* Bide-adarren exekuzio-kostua, edo zerbitzuko azpiegiturenak, Sektorearen kanpoko sare orokorrei ekiteko beharrezkoak direnak.

* Sektore honen barruan (Hiriko Gune Libreak «D.10/VI.06» eta Bide Sarea «C.10/VI.06») sartutako Sistema Orokorren eraikuntzari dagozkion hirigintza-lanen kostua.

* Galtzadaren trazaketa berregokitzeko obrak eta Latsunbe Berri Errepidearen ertzean (Latsunbeko Errepide zaharra) aurreikusitako bidegorriaren eta espaloiaren eraikuntzarenak, Sektore honen mugen barruan sartuta dagoen tartean.

* Latsunbe auzoko 58ko finkan (Familia Santuaren Misiolarien Egoitza) itxitura perimetrala eta ibilgailuen sarbidea birjartzeko lanak.

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Sektoreari legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.

(HM) VI.07 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Mendi Mendian parkearen iparraldean kokatutako dentsitate txikiko bizitegi-garapen isolatu txiki bat sartzen da Area honen barruan, Lore Artr finkaren parte bat okupatzen duela. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 7.730 m².

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar. Para ello, se tendrán en cuenta las pautas de ordenación y los objetivos establecidos al efecto por esta Norma Particular (apartado B).

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales incluidos en este Sector (Espacios Libres Urbanos «D.10/VI.06»). La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – GA.06.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al sector.

* El coste las obras de urbanización correspondientes a la construcción de los Sistemas Generales incluidos en este Sector (Espacios Libres Urbanos «D.10/VI.06» y Red Viaria C.10/VI.06).

* Las obras de reajuste del trazado de la calzada y de construcción del carril-bici y de la acera prevista al borde de la Carretera de Latsunbe Berri (antigua Carretera de Villas), en el tramo incluido dentro de la delimitación de este Sector.

* Las obras de ejecución del cierre perimetral y de la reposición del acceso rodado a la finca Latsunbe Auzoa n.º58, (Residencia de los Misioneros de la Sagrada Familia),

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)VI.07

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a un pequeño desarrollo residencial de baja densidad, aislado, emplazado al Norte del parque Mendi Mendian, que ocupan parte de la finca Lore Arte. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 7.730 m².

B. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— 1994ko ekainaren 14an behin betiko onetsitako «SU-9.8 Arearen Xehetasun Azterketak» ezarritako egungo antolamendua finkatzea, 1994ko Arau Subsidiarioek erabakitako antolamenduaren garapen gisa.

— Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Mugak.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa» (Azal. 7.730 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira zehaztu Arearen antolamenduan.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako planeamenduak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area hau ez dago programazio baten mende.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Estudio de Detalle del Area SU-9.8» aprobado definitivamente el 14 de junio de 1994, como desarrollo de la ordenación adoptada por las Normas Subsidiarias de 1994.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 7.730 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Planeamiento aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudia izan ezik, horietan ez baita aplikatzekoa izango, izan ere, horietan, onetsitako Planek aurreikusitakoak izango dira erabilera baimenduak (ikus Arau Berezi honen B atala).

Lurzoru libre pribatua ibilgailuen lorategi eta aparkaleku gisa bakarrik erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.

Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den Partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen «4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak» Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Urbanizazioa.

Ez da beharrezko zehaztea.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.

Ez da beharrezkoa zehaztea.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, y en el que los usos autorizados serán los previstos por el Planeamiento aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

No precisa su definición.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

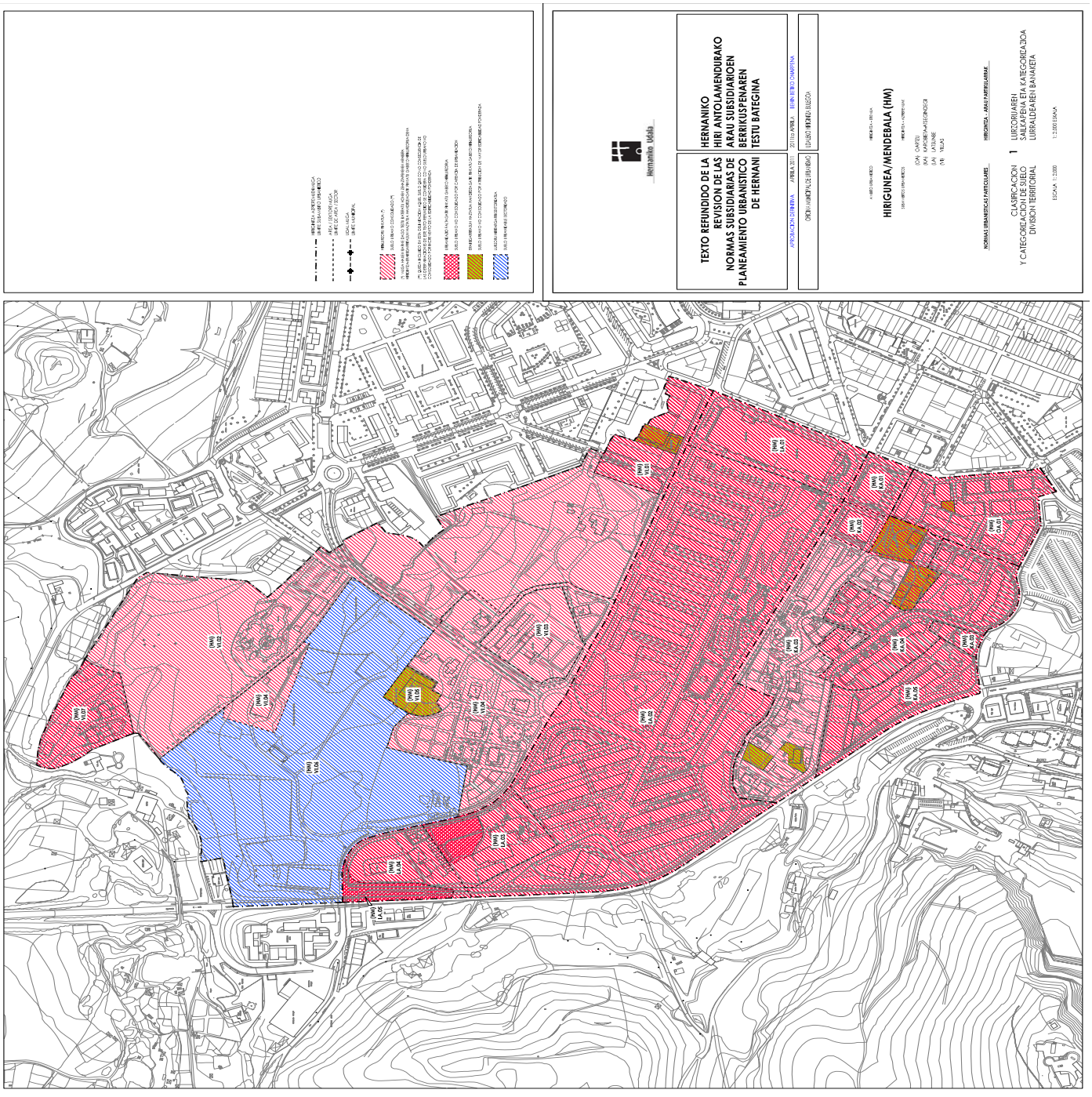
Ez dira aurreikusi Arearen antolamenduan.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

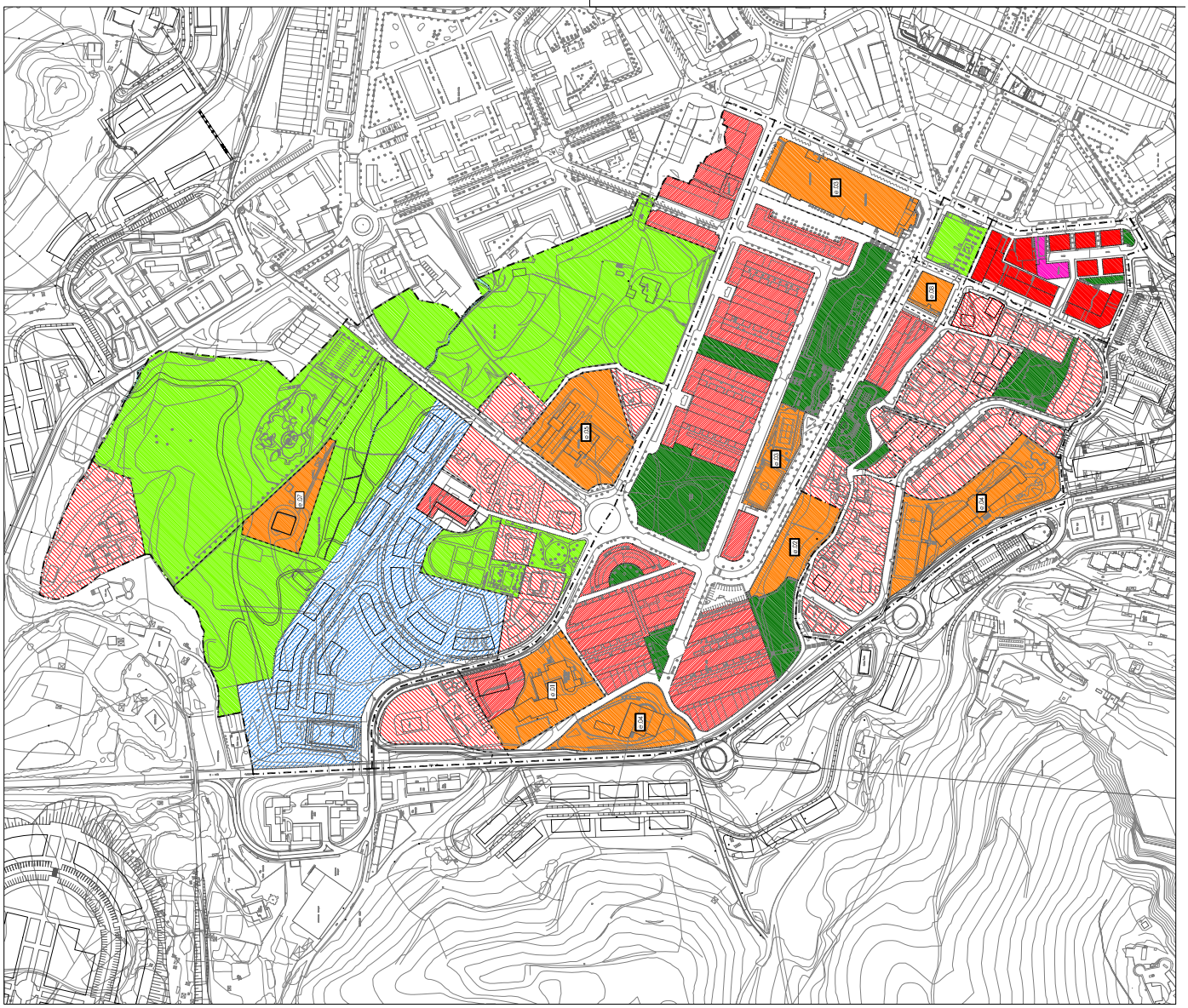
Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

No previstas en la ordenación del Area.



Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA
ABRIL/A 2011
ORDEN MUNICIPAL DE URBANISMO
2011ko APIRILA
UDALEKO HIRIGINTZA BILERA
HIRIGUNEA/MENDEBALA (HM)
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO
LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA
2
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA


Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA ABRIL/A 2011
2011ko APIRILA
ORDEN.HUMDPAL DE URBANISMO
UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGUNEA/MENDEBALA (HM)
CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO
LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHEAKATUA
3
ESCALA 1: 2.000
1: 2.000 ESKALA

Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACIÓN DEFINITIVA
APIRILA 2011
2011ko APIRILA
BEHIN BEREKO ONARPENA
ORDEN MUNICIPAL DE FECHA
UDALEKO AGINDU BIDEZKO
HIRIGUNEA/MENDEBALA (HM)
CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA
HIRIGINTZA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK
5
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA

4. LIBURUA
HIRIGINTZA-EREMUA
HIRIGUNEA / HEGOA (HH).

(TX) TXANTXILLA
(LI) LIZEAGA
(EL) ELIZATXO

AURKIBIDEA

(HH) TX – TXANTXILLA AZPI-EREMUA 1.
TX.01. area 2.
TX.02. area 6.
TX.03. area 9.
(HH) LI – LIZEAGA AZPI-EREMUA 12.
LI.01. area 13.
LI.02. area 16.
LI.03. area 19.
(HH) EL – ELIZATXO AZPI-EREMUA 24.
EL.01. area 25.
EL.02. area 28.
EL.03. area 33.
EL.04. area 38.
EL.05. area 41.
EL.06. area 46.

PLANOAK (1:2000 eskala).

1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa.
2. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra.
3. Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua.
4. Eraikuntza eta Jabari Baldintzak.
5. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak.

(HH) TX – TXANTXILLA
AZPI-EREMUA

(HH)TX.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Sandiusterri eta Iturregi kaleen (Laubidietarako bidea zena) eta zirkuituko errepidearen arteko lurrak hartzen ditu area honek. Zuzkiduretarako hiru partzela eta bizitegietarako bat kanpo uzten dira, beraiek bakarrik bi area independente osatzen dutenak. Lur horiek, gaur egun, urbanizatuta eta eraikita daude zati batean.

— Gutxi gorabeherako azalera: 26.182 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Behin betiko finkatzen da Hernaniko udalbatzak 2008ko apirilaren 24an behin betiko onartu zuen «Hiri Antolamenduko Plangintza Berezia». Agiri horrek garatu egiten ditu Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an behin betiko onartu zuzen Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko xedapenak.

— Arau berezi honi atxikitzen zaizkio Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziko hirigintza-antolamendu eta -xedapenak eta horri dagokion Hirigintza jarduketako programarenak, biak ere ekimen pribatuz sustatuak eta Hernaniko Udalak 2008ko apirilaren 24an eta 29an behin betiko onartu zituenak, hurrenez hurren.

LIBRO 4
AMBITO URBANISTICO
HIRIGUNEA / HEGOA (HH)

(TX) TXANTXILLA
(LI) LIZEAGA
(EL) ELIZATXO

INDICE

SUBAMBITO (HH) TX – TXANTXILLA.
Area TX.01.
Area TX.02.
Area TX.03.
SUBAMBITO (HH) LI – LIZEAGA.
Area LI.01.
Area LI.02.
Area LI.03.
SUBAMBITO (HH) EL – ELIZATXO.
Area EL.01.
Area EL.02.
Area EL.03.
Area EL.04.
Area EL.05.
Area EL.06.

PLANOS (Escala 1/2000).

1. Clasificación y Categorización del Suelo. División Territorial.
2. Calificación Global del Suelo.
3. Calificación Pormenorizada del Suelo.
4. Condiciones de Edificación y Dominio.
5. Condiciones de Ejecución Urbanística.

SUBAMBITO
(HH) TX – TXANTXILLA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HH)TX.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al territorio que queda comprendido entre las Calles Iturregi (antiguo camino a Laubidieta,) y Sandiusterri y la Carretera del Circuito. Excluidas tres parcelas dotacionales y una residencial existentes, que constituyen en si mismas dos Areas independientes. Se trata de unos terrenos hoy día parcialmente urbanizados y construidos.

— Superficie aproximada: 26.182 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación adoptada por el «Plan Especial de Ordenación Urbana» aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 24 de abril de 2008, que desarrolla las determinaciones de la Revisión de las NNSS aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 12 de junio de 2007.

— Incorporación a esta Norma Particular de la ordenación y de las determinaciones urbanísticas dimanantes del Plan Especial de Ordenación Urbana y del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, ambos promovidos por la iniciativa privada y aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 24 de abril de 2008., y el 29 de abril de 2008, respectivamente.

— Betetzekoak dira areako jabe pribatuekin 2008ko apirilaren 10ean izenpetu zen hirigintza-hitzarmenean ezarritako baldintzak.

— Antolamendu xehakatuko elementu hauek nabarmendu behar dira:

— Zirkuituko errepideko errotonda berria.

— Hirigunera joateko kale berria, errotonda horretatik Izpizua-Elkano bidegurutzera joango dena.

— Sandiusterriko aparkaleku publikoa (68 plaza) Hiriguneari zerbitzu emateko, eta, horiez gain, bizitoki-gunean aurreikusten diren 132 plaza publikoak.

— Lurpeko aparkalekuen erreserba handiak (420 plazakoa) zerbitzu eman diezaieke bai bizitegi-eraikuntza berrietako aparkaleku-premiei, bai haien ondoko hiri-eremuek izan ditzakeen premiei.

— Aurreikusten den parke publikoa (3.000 m²), oinezkoentzat arbolez inguratuta izango den pasealekua, Zirkuituko Errepidea eta bizikletentzako sarea.

— Babes ofizialeko 68 etxebizitza eraikitzeko lur-erreserba (%50 alokairuko etxebizitza sozialak izango dira) eta 33 etxebizitza prezio hitzartukoa, Hernaniko Udalak kudeatu dituen bi hirigintza-hitzarmenen ondorioz (bat lurren jabeekin izenpetu eta bestea Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin).

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru hiritarra.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate ertaineko Bizitegirako» Gunea (13.978 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 12.204 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 20.000 m² (t).

* Sestrapean: 20.250 m² (t).

Azalera horiek zenbatzean, barne hartuko dira 1,80 metroko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak (bizitegirakoak direnak).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza-arau Orokorretako II.2.1. Sekzioak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

Indarreko Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziak area honetarako antolatzen duen hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako erabileren arabera:

* Sestra gainean:

Eraikigarritasun guztizkoa bizitegi-erabilerarako (etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak barne): 19.815 m² (t). Guztira, 190 etxebizitza eraiki daitezke gehienez.

— Cumplimiento de los condicionados establecidos por el Convenio Urbanístico suscrito con los propietarios privados del Area, el 10 de abril de 2008.

— Entre los elementos de la ordenación pormenorizada adoptada, caben destacar los siguientes:

— La nueva rotonda en la Carretera del Circuito.

— La nueva calle de acceso al Casco, desde la citada rotonda al cruce Ispizua-Elkano.

— El aparcamiento público de Sandiusterri (68 plazas) de servicio del Casco, además de las 132 plazas públicas previstas en la parte residencial.

— La amplia reserva de aparcamiento subterráneo aportada (420 plazas) que además de cubrir las necesidades creadas por el nuevo desarrollo residencial, puede dar servicio a las áreas urbanas colindantes.

— El parque público previsto (3.000 m²), el paseo peatonal arbolado a lo largo de la Carretera del Circuito y la red ciclista.

— La reserva para la construcción de 68 viviendas de VPO (el 50% sociales de alquiler) y de 33 de Precio Concertado, como consecuencia de los dos Convenios Urbanísticos gestionados por el Ayuntamiento, uno con los propietarios del suelo, y otro con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 13.978 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 12.204 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 20.000 m² (t).

* Bajo rasante: 20.250 m² (t).

En el cómputo de estas superficies quedarán incluidos los vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 1,80 m (a destinar a usos residenciales).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística ordenada en este Area por el Plan Especial de Ordenación Urbana vigente, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

Edificabilidad total uso residencial (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 19.815 m² (t). El número total máximo de viviendas a construir será de 190 viviendas.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 5.656 m² (t) (gehienez, 68 etxebizitza).

— Etxebizitza libreetarako eta prezio adostuko etxebizitzetarako, izenpetutako hirigintza-hitzarmenen arabera: 14.159 m² (t) (gehienez, 122 etxebizitza, egungo etxebizitzak birkokatzeko egingo direnak eta prezio adostuko 33 etxebizitzak barne).

Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikigarritasuna, guztira: 185m2 (t).

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa):

Area honen azalera, 20.250 m² (t), honela banatzen da (gutxi gorabehera 420 plaza dira):

— 335 m² (t) hirugarren sektoreko erabilerarako (erdi-sotoa).

— 4.722 m² (t) babes ofizialeko etxebizitzen aparkaleku eta trastetegietarako.

— 15.193 m² (t) salmenta libreko aparkaleku eta trastetegietarako, edo prezio adostuko etxebizitzei zerbitzu emateko, hirigintza-hitzarmenetan adierazitakoaren arabera.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(C.10/TX.01) Komunikazioen Sistema Orokorra TX – Txantxilla (HH) eremuaren antolamendu orokorra egiteko proposatu dena, area honen mugaketan aurreikusi ez diren elementuetan ere, area honen antolamendu xehakatuaren eta egikaritzaren erreferentzia da.

7. Egiturako Sistema Lokalen sarea.

Jada onartuta dagoen Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziak ibilgailuen sarbideetarako eta bide-sareen alorrerako ezarri dituen antolamendu-ildoak eta helburuak arearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaileak dira, ekipamendu publikoen antolamendurako xedatu direnekin batera.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako antolamendu-baldintzak xedatzeko arauak, jarraian adieraziko direnak, planeamendu honetako B.1. «Hirigintza-arau Orokorrak» agiriko V. tituluan adierazten direnak dira.

— GI-2132 errepideari dagozkion zortasunak (CS -6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Donejakue Bideak (erref.: I-3) I motako babes-erregimena izango du Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan. Donejakue Bideari aplikatzekoa izango zaion berariazko babes-eregimena Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak urtarrilaren 25ean emandako 14/2000 Dekretuko (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) III. eranskinean araututakoa izango da. Arau horren bidez, kalifikatutako kultura-ondasuntzat deklaratzen da hura, Euskal Autonomia Erkidegoko Multzo Monumentalaren kategorian.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area honen hirigintza-arauak egikaritzean, udal-ordenantzek araututako irizpideak bete behar dira, Udalak planeamendu orokor hau garatzeko eman ditzakeen arauen baitan. Hauek izango dira, besteak beste, gai-esparruak: Atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea obrak egiten diren bitartean; sortzen diren erakinak jasotzea, tratatzea eta dagokien lekuan uztea; obrek sortutako zaraten, hautsen eta bestelakoen eragina ahalik eta gehien txikitzea; eta obrek herriari eta herritarrei dakarzkien zehar-kalteen eragina ahalik eta gehien txikitzea.

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 5.656 m² (t) (máximo de 68 viviendas).

— Destinada a Vivienda Libre y de Precio Concertado según Convenio Urbanístico: 14.159 m² (t) (máximo de122 viviendas incluidas las 11 de realojo, y las que 33 corresponden a las de Precio Concertado).

Edificabilidad total para uso terciario: 185m2 (t).

* Bajo rasante (sótano y semisótano):

De los 20.250 m² (t) atribuidos a este Area (aproximadamente 420 plazas):

— 335 m² (t) destinados a uso terciario (semisótano).

— 4.722 m² (t) destinados a aparcamiento y trasteros de servicio de las viviendas de Protección Oficial.

— 15.193 m² (t) destinados a aparcamiento y trasteros de venta libre, o de servicio de las viviendas de precio concertado según Convenio Urbanístico.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (C.10/TX.01) propuesto para la ordenación global del Ambito (HH)TX - Txantxilla, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por el Plan Especial de Ordenación Urbana ya aprobado, respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— El Camino de Santiago (ref. I-3) queda incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapeneko planeamendua.

2008ko apirilaren 24an behin betiko onartu zen Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziak xedatutako antolamendua da area honi dagokion antolamendu xehakatua. Arau Berezi honek egiten du area honen hirigintza-antolamendu xehakatua, bat datorrena Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziak, behin betiko 2008ko apirilaren 24an onartu zenak, ezarritako antolamenduarekin (Ikus Arau Berezi honen B atala).

11. Programazioa.

Area hau egikaritzeko epeak Plan Berezia garatzeko Hernaniko Udalak 2008ko apirilaren 29an behin betiko onartu zuen Urbanizazio-jarduketarako programak berariaz ezarritakoak dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

— Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan adierazitakoa da, area honetarako indarrean den Plangintza Bereziari dagokiona.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) izango da adierazitako Plangintza Bereziak partzela eraikigarri bakoitzari esleitzen diona.

3. Erabilera xehakatuak.

Behin betiko onartutako Plangintza Bereziak xedatutakoa da erregimen aplikagarria. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Indarreko Plangintza Bereziak zehaztu dituenak dira.

Edonola ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko agiriak, 2007ko ekainaren 12an onartutakoak, SUE-5.1. arearako arautzen dituen lerrokadura, altuera eta profilak izango dira eraikuntza-baldintza aplikagarriak, horiek izan baitira lehen adierazitako Plangintza Berezia idazteko erreferentzia.

5. Partzelatzeak.

Indarreko Plangintza Bereziak arautzen ditu.

6. Jabetza-baldintzak.

Onartu den hirigintza-antolamenduak xedatutako baldintzak dira, Arau Berezi honetako «4.2. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak» planoan adierazitakoak, eta indarreko Hirigintza Antolamenduko Plangintza Bereziak xedatutakoei dagozkienak.

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Plangintza Berezia garatzen duen Urbanizazio-jarduketarako programak ezarritakoak dira. 2008ko apirilaren 29an onartu zuen hura behin betiko Hernaniko Udalak.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze lanak.

Hernaniko Udalak 2008ko urriaren 13an onartu zuen behin betiko arearako hirigintza-lanen proiektua. Gaur egun, exekuzio-fasean daude hirigintza-lan horiek.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 24 de abril de 2008. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 24 de abril de 2008 (Ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Area son los que al efecto establece el PAU, que desarrolla el Plan Especial, y que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 29 de abril de 2008.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

— Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por el Plan Especial vigente en este Area.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenan en este Area, es la atribuida a cada parcela edificable por el citado Plan Especial.

3. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Especial ya aprobado definitivamente. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los definidos por el Plan Especial vigente.

En todo caso, la edificación de este Area queda sometida a las condiciones de alineación, altura y perfil, que la Revisión de las NNSS aprobada el 12 de junio de 2007 establecían para la ordenación del Area SUE-5.1 y que han servido de referencia en la redacción del citado Plan Especial.

5. Parcelación.

Queda establecida por el Plan Especial vigente.

6. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.2 Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana vigente.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el PAU que desarrolla el Plan Especial y que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 29 de abril de 2008.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

El Area cuenta con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de Hernani con fecha 13 de octubre de 2008. En la actualidad se encuentran en ejecución dichas obras de urbanización.

2. Jarduketa-baldintzak.

Hernaniko Udalak 2008ko apirilaren 29an behin betiko onartu zuen Urbanizazio-jarduketarako programak adierazitakoak dira:

* Jarduketa integratuko eremu independentea da (AI- TX.01.1) area hau.

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Kontzertazioa edo hitzarmena da xedatutako jarduketa-sistema.

* Exekuzio-unitate bakar gisa eratzen eta mugatzen da Jarduketa Integratuko eremu hau.

3. Urbanizazio-jarduketarako programak.

Behin betiko onartutako Urbanizazio-jarduketarako programa bat du areak.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Indarreko Plangintza Bereziak adierazten du egun arean dauden eraikuntzak bat datozen ala ez exekutatu behar den antolamendu xehakatuarekin eta, 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 101.5 artikuluan araututakoari jarraituz, eraikuntza horiek betetzekoa duten arau-erregimenarekin.

5. Hirigintza-kargak.

Indarreko Urbanizazio-jarduketarako programak araututako lurzoru- eta eraikigarritasun-lagapenak egin behar ditu Hernaniko Udalak.

Indarreko Urbanizazio-jarduketarako programak zehaztu ditu area hau egikaritzean bete behar diren hirigintza-kargak, eta horiek bat datoz hirigintza-legediak araututakoekin eta sektoreko antolamendu xehakatuak adierazitakoekin, haiek sektorearen mugen barruan izan ala ez. Horrez gain, bat datoz Planeamendu Orokorraren baitan edo 2008ko apirilaren 10ean izenpetu zen hirigintza-hitzarmenaren baitan SO.05.1. Jarduketa Integratuko eremuarentzat finkatu direnekin. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Eraiste-lanen kostuak, kalte-ordainak, egungo etxebizitzak birkokatzearen kostuak eta hirigintza-antolamendu xehakatuak ukitutako eraikin eta instalazioei dagozkienak.

* Komunikazioen Sistema Orokorreko elementuak eraikitzeko lanen exekuzio-kostuak (errotonda, Hirigunera sartzeko kale berria eta Sandiusterriko aparkalekua).

* Egun area hori zeharkatzen duen goi-tentsioko linea desbideratzeko eta lurperatzeko lanen kostuaren %60.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte jada onartuta dauden Urbanizazio-jarduketarako programak eta Birpartzelatze Proiektuak.

(HH)TX.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Sandiusterri kalearen ertzean eta, espazio-kokapenari dagokionez, (HH)TX.1 arean sartuta dauden hiru partzela eraikiak eta hiritartuak dira, komunitate-ekipamendurako erabilera atxikia dutenak.

— Gutxi gorabeherako azalera: 5.089 m².

2. Condiciones de actuación.

Son las que se desprenden del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hernani el 29 de abril de 2008:

* El presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- TX.01.1).

* El Area queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.

* El sistema de actuación es el Concertación.

* Este ámbito de Actuación Integrada queda constituido y delimitado como una única Unidad de Ejecución.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

El Area cuenta ya con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Especial vigente establece la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Area, con la ordenación pormenorizada a ejecutar y el régimen al que deben quedar sometidas, en función de lo previsto en el art.101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Cargas urbanísticas.

Las cesiones de suelo y edificabilidad correspondientes al Ayuntamiento de Hernani son las establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora vigente.

Las cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area han quedado definidas por el vigente PAU, y corresponden a las establecidas por la legislación urbanística, a las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como a aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, o por el Convenio Urbanístico formalizado el 10 de abril de 2008, han quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – SG.05.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo e indemnización, de realojos, relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de las obras de construcción de los elementos del Sistema General de Comunicaciones (rotonda, nueva calle de acceso al Casco y zona de aparcamiento de Sandiusterri).

* El 60% del costo de ejecución de las obras de desvío y soterramiento de la línea de alta tensión que actualmente cruza este Area.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Area, quedan recogidas por el por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación aprobados.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HH)TX.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al conjunto de las tres parcelas edificadas y urbanizadas, destinadas equipamiento comunitario, emplazado al borde la calle Sandiusterri, y espacialmente incluido en el Area (HH)TX.1.

— Superficie aproximada: 5.089 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Hirigintza-antolamenduaren, eraikinen eta Irakaskuntzako eta Asistentziako erabileren finkatzea arautzen da (Adingabekoen Laguntzarako Zentroa, Inmaculada ikastetxea eta Udaleko Zuzkidura Zentroa).

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN XEDAPENAK.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategoria. Lurralde Banaketa» planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Komunitate Ekipamendua» sistema orokorra (azalera: 5.089 m²): Asistentzia-erabilera – titulartasun publikokoa- (Adingabekoentzat Zentroa), erreserbako ekipamenduko erabilera –titulartasun publikokoa - (Udaleko Zuzkidura Zentroa) eta irakaskuntza-erabilerakoa – titulartasun pribatukoa (Inmaculada ikastetxea).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Titulartasun pribatuko irakaskuntza-ekipamendurako partzelaren hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Gainerako partzelek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik, titulartasun publikoko zuzkidurak direlako, irabazi asmorik gabekoak.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.2.1. atalean ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak izango dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Finkatu egiten dira egungo Komunitate Ekipamenduko Sistema Orokorrak (E.00/TX.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez diote eragiten area honen hirigintza-antolamenduari.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Zikuñagako Amaren haurtzaindegia (egun Adingabekoen Laguntzarako Zentroa): Ondasun higiezin honek IV. motako babes-erregimena du Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan (IV-18 erref.).

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación, de los edificios y de los usos de Equipamiento Docente y Asistencial existentes (Centro Asistencial de Menores, Colegio de la Inmaculada y Centro Dotacional del Ayuntamiento).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» (Sup. 5.089 m²): Uso Asistencial – de titularidad pública- (Centro de Menores), Uso de Equipamiento de Reserva – de titularidad pública - (Centro Dotacional del Ayuntamiento) y Uso Docente – de titularidad privada (Colegio de la Inmaculada).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de la parcela de Equipamiento Docente de titularidad privada, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

El resto de las parcelas carecen de edificabilidad urbanística, por tratarse de dotaciones de titularidad pública, no lucrativas.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales de Equipamiento Comunitario (E.00/TX.02) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Guardería infantil Nuestra Señora de Zikuñaga (actualmente Centro Asistencial de Menores): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV. (ref. IV-18).

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Hirigintza-arau Berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez da baimenduko bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarriei egungo erabilerak eman behar zaizkie (asistentzia, irakaskuntza edo udal-zerbitzuak, hurrenez hurren). Hala ere, ongi justifikatutako arrazoiak badaude, eraikin horietan titularitate publiko edo pribatupeko erabilera onargarri hauek ezartzea baimen dezake Udalak: Eskola-erabilera, kulturala, sanitarioa, asistentziazkoa, erlijiosoa, komunitate-bizitegikoa, administrazio edo zerbitzu publikoa edo horiei parekatutakoak.

Ekipamendurako partzeletako lurzoru librea kirolgune moduan erabiliko da, lorategi moduan edo aparkaleku gisa, eraikinak izango duen erabilerari lotuak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenen baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzeak.

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

7. Jabetza-baldintzak.

Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, Arau Berezi honetako «4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak» planoan ezarriak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze lanak.

Partzelaren barruko urbanizazioa hobetzeko eta berritzeko lanak edo haren kanpo-hartuneak hobetzekoak egin daitezke Obra Osagarriko Proiektuen bidez. Ekipamenduaren titularra den entitateak sustatuko ditu lan horiek.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo actualmente no edificado de las parcelas.

4. Usos pormenorizados.

Las parcelas edificables deberán destinarse a los usos actuales, (asistencia, docente, o de servicios municipales, respectivamente). No obstante de mediar razones justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación bajo titularidad pública o privada y dentro de los edificios, de alguno de los siguientes usos admisibles: Escolar, Cultural, Sanitario, Asistencial, Religioso, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

El suelo libre de las parcelas de equipamiento se deberá usar como zona deportiva, ajardinada o de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolle en el edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción concedidas.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización interior de la parcela, o de sus acometidas exteriores a las redes generales de servicio, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Complementaria, que promoverá la Entidad titular del equipamiento.

2. Jarduketa-baldintzak.

Egungo eraikinak ordezkatzeko eragiketak egiteko, Arau Berezi honek xedatutako hirigintza-antolamendu xehakatua berriro planteatu behar bada, xehetasun-azterketa bat egin beharko da aldez aurretik alderdi horiek guztiak arautzeko; horrek, hain zuzen, arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza-arau Orokorretan ezarritakoak ere.

3. Urbanizazio-jarduketarako programak.

Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Udalari edo ekipamenduen kudeaketa daramaten entitateei dagokie zerbitzuko sare orokorren hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea beren kontura. Lan horiek udalak emandako irizpideen arabera egingo dituzte. Haien egitekoa izango da, halaber, partzelaren barne-espazio librearen tratamendua egitea eta haren itxiturak egitea (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Hirigintza-arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

(HH)TX.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Bizitegirako partzela bati dagokio area hau (Axala etxea, Karobieta 58. zk.). Egun eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira, (HH)TX.01 arean kokatuak.

— Gutxi gorabeherako azalera: 890 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-baimenen arabera eraikitakoak finkatzea.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Dentsitate txikiko Bizitegirako» Gunea (890 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenen baldintza espezifikoen arabera.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de la edificación existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Corresponderá al Ayuntamiento, o a las Entidades a las que esté encomendada la gestión de los equipamientos, adaptar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias).

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HM)TX.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela residencial aislada (Casa Axala, Karobieta n.º 58). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados y espacialmente incluidos en el Area (HH)TX.01.

— Superficie aproximada: 890 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 890 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. Sekzioak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— GI-2132 errepidetik eratorritako zortasunak (CS -6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez da baimenduko bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak ezarritako erabilera-erregimena zaio aplikagarri area honi. Horren salbuespen izango dira behe-solairuen erabilera, ez baitira atal horretan

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a la parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso

adierazitakoak baliatuko kasu horretan; horiek horrela, behesolairuetan baimenduko diren erabilera bakarrak ibilgailuen aparkalekukoak, trastetegienak edo etxebizitzakoak izango dira, kasuan bakoitzean emandako eraikitze-baimenak berariaz adierazten duena betez.

Jabetza pribatuko lurzoru librea erabiliko da sarbideak egiteko, aire libreko aparkalekuak jartzeko edo lorategiak eta baratzak jartzeko (azken erabilera horrek ezingo du hartu partzelaren azalera libre garbiaren %50 baino azalera handiagoa).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzea.

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

7. Jabetza-baldintzak.

Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, Arau Berezi honetako «4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak» planoan ezarriak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze lanak.

Ibilgailuz sartzeko bide bakarra izango du partzelak, Sandiusterri kalearen aurrealdean.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu egiturazkoa eta xehakatua beteko da, bai eta, osagarri moduan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

3. Urbanizazio-jarduketarako programak.

Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Partzelaren jabeei dagokie zerbitzuko sare orokorretarako sarbideak eta hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea beren kontura. Lan horiek udalak emandako irizpideen arabera egingo dituzte. Haien egitekoa izango da, halaber, partzelaren barne-espazio librearen tratamendua egitea eta haren itxiturak egitea (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros, o de vivienda, cuando así se hubiera contemplado explícitamente en la correspondiente licencia de construcción.

El suelo libre de propiedad privada se dedicará a accesos, aparcamiento al aire libre, jardines o a huerta (éste último uso siempre que no supere al 50% de la superficie libre neta de la parcela).

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

La parcela dispondrá de un único acceso rodado, que obligadamente se situará en el frente de la calle Sandiusterri.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Corresponderá a la propiedad de la parcela, adaptar a su costa y mantener los accesos y las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de las Normas Subsidiarias).

(HH) LI – LIZEAGA
AZPI-EREMUA

(HH)LI.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area honen mugak dira: Iparraldetik, Sandiusterri kalea; hegoaldetik, Larramendi kalea; ekialdetik, bi kale horietara joateko eskailerak (Zaharren Egoitzako partzelaren mugan); eta, mendebaldetik, Zirkuituko errepidea. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 13.875 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egun dauden eraikinak eta haien irakaskuntzako eta asistentziako ekipamenduen erabilerak finkatzea.

— Area honen zirkulazio-sistema berriro zehaztu nahi da, eta, Mugikortasun Iraunkorreko Plangintzak arautu duenari jarraituz, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorra egin nahi da. Horrez gain, Larramendi kalea berrantolatu nahi da (noranzko bakarreko galtzada jarri nahi zaio, 4 metroko errodadura-sekzioa, lerroan aparkatzeko 2 metroko lekuak eta arboladun espaloiak 3 metroko gutxieneko zabaleran).

— Egungo eraikin eta zuzkidura-instalazioak handitu eta hobetzeko aukerak arautu nahi dira.

— Bertan bizi direnentzat lurpeko aparkaleku bat eraikitzeko aukera aurreikustea, batik bat, bizitegi-eremuko premiei erantzuteko (Lizeaga auzoko eta Hiriguneko aparkaleku-premiak).

— Oinezko eta bizikletentzako hiri-igogailu bat jartzeko aukera planteatzea, Lizeaga auzoaren eta Sandiusterri, Txantxilla eta Karobieta guneen artean (aparkaleku publikoa eta eskola-ekipamenduak) dagoen desnibela gainditzeko.

— Arean eraiki gabe dauden espazioak hiritartzea edo urbanizazioa osatu eta hobetzeko lanak egitea; besteak beste, Zirkuituko errepidea hiri-kale gisa egokitzeko lanak.

Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduketa horiek Lizeaga auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuan sartzen dira.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Komunitate Ekipamendurako» sistema orokorra, irakaskuntzarako eta asistentziarako erabilera (azalera: 13.527 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» sistema orokorra (azalera: 348 m²).

SUBAMBITO
(HH) LI – LIZEAGA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HH)LI.01.

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al territorio delimitado por el Norte por la calle Sandiusterri, por el Sur por la Calle Larramendi, por el Este por las escaleras de acceso entre las dos citadas calles (limite de la parcela de la Residencia de Ancianos) y por el Oeste por la Carretera del Circuito. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 13.875 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de los edificios y de los usos de Equipamiento Docente y Asistencial existentes.

— Redefinición del sistema circulatorio de este Area, atendiendo a las previsiones adoptadas por el Plan de Movilidad Sostenible relativa a la ordenación general viaria del conjunto de los ámbitos territoriales de Lizeaga y Elizatxo, con reorganización de la Calle Larramendi (calzada unidireccional con sección de rodadura de 4 m, banda de aparcamiento en línea de 2m y acera arbolada de 3 m de anchura mínima).

— Regulación de la posibilidad de ampliación y mejora de las edificaciones é instalaciones dotacionales actuales.

— Previsión de la posibilidad de construcción de un aparcamiento subterráneo para residentes, dirigido básicamente a cubrir necesidades del entorno residencial (Barrio de Lizeaga y Casco Histórico).

— Considerar la posibilidad de instalación de un acensor urbano que facilite la accesibilidad peatonal y ciclista entre el barrio de Lizeaga y las zonas de Sandiusterri, Txantxilla y Karobieta (aparcamiento público y equipamientos escolares), para salvar el gran desnivel topográfico existente.

— Realización de obras para completar y mejorar la urbanización de los espacios no edificados del Area, entre ellas las que corresponden al acondicionamiento como calle urbana de la Carretera del Circuito.

Estas mejoras de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio forman parte de las actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de Lizeaga.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Docente y Asistencial (Sup. 13.527 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 348 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ekipamendurako partzelek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi asmorik gabeko zuzkidura publikoak direlako.

Sestrapean hirigintza-eraikigarritasun hau baimentzen da, gehienezko izaeraz: 2000 m²(t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi dagozkion kalifikazio orokorrak dira, Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioak araututakoari jarraituz.

Erabilera nagusiak irakaskuntzakoa eta asistentziakoa direnez, baimendutako erabilerak izango dira titularitate publikoaren pean egikaritutako ekipamendu-erabilera guztiak.

Sestrapean antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna soilik aparkalekuetarako izango da, administrazio-emakidaren erregimenean.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Komunitate Ekipamenduko sistema orokorra (E.00/LI.01) eta Bide Sarekoa (D.00/LI.01) finkatzen dira.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek B atalean bide-sarearekiko ezartzen dituen antolamendu-ildoak eta helburuak sektore horretako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Erabilera sanitarioa izango duen Area Akustiko bat ezartzea (Santa Maria Magdalena Zaharren Egoitza) (CS-7.e).

— GI-2132 errepidetik eratorritako zortasunak (CS -6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

Sestrapeko aprobetxamendu berria ezartzeko Xehetasunezko Azterketa bat egin beharko da aldez aurretik.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

4. Edificabilidad urbanística.

Las parcelas equipamentales carece de edificabilidad urbanística, al tratarse de dotaciones públicas, no lucrativas.

Se autoriza bajo rasante la implantación de una edificabilidad urbanística máxima de 2000 m²(t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Siendo los usos característicos el Docente y el Asistencial, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

La edificabilidad urbanística ordenada bajo rasante quedará exclusivamente destinada a aparcamiento, en régimen de concesión administrativa.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales de Equipamiento Comunitario (E.00/LI.01) y de Red Viaria (D.00/LI.01) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto la red viaria, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Emplazamiento de un Area Acústica correspondiente al Uso Sanitario (Residencia de Ancianos de Santa María Magdalena) (CS-7.e).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La implantación del nuevo aprovechamiento bajo rasante requerirá de la formulación previa de un Estudio de Detalle.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3.-Kalifikazio Xehakatua» planoak adierazten duena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Arrazoi justifikaturik badago, partzelaren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimen daiteke, garatu behar den ekipamendu-programaren arabera.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarriak egungo erabileretara zuzendu behar dira, irakaskuntzakoak edo asistentziakoak. Hala ere, Ekipamenduko Udal Programak behar bezala justifikatuko balu, osorik edo zati batean honako erabilera onargarrietarako balia daitezke titulartasun publikoko ekipamenduak: Kulturala, sanitarioa, irakaskuntzakoa, asistentziakoa, komunitate-bizitegikoa eta administrazio edo zerbitzu publikokoa edo horiei parekatutakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Egungo eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatzen dira.

Egungo eraikinak handitzean edo horiek zati batean edo osorik ordezkatzean, xehetasunezko azterketak egingo dira haien lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak finkatzeko. Agiri horiek egitean, alderdi hauek hartuko dira kontuan:

* Lerrokadurek 15 metroko distantzia izan behar dute gutxienez egun dauden eraikinekiko eta 5 metrokoa partzelek espazio publikoekin duten mugekiko.

* Egungo eraikinen altuera bere horretan utziko da.

Xehetasunezko azterketak egingo dira aparkalekuen eraikin berriaren lerrokadurak eta sestrak finkatzeko, eta aintzat hartuko dira, betiere, alderdi hauek:

* Gehienezko solairu-okupazioa 1.000 m²-koa izango da.

* Sestrapeko gehienezko profila 2 solairukoa izango da.

* Larramendi kalearekiko gehienezko lerrokadura aurreikusitako oinezkoen espaloiko kanpoaldekoa izango da (errodadura-zerrendarekiko 5 metrora).

6. Partzelatzeak.

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

7. Jabetza-baldintzak.

Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, Arau Berezi honetako «4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak» planoan ezarriak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Ez da halakorik adierazi behar, irabazi asmorik gabeko ekipamendu publikoko erabilera baita.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

De mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela, en función del programa equipamental a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

Las parcelas edificables deberán destinarse al uso actual, docente o asistencial. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrán dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Sanitario, Docente, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes en las posibles ampliaciones de la edificación existente, o en la sustitución parcial, o total, de la misma, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, teniendo en cuenta que:

* Las alineaciones se situarán al menos a 15 m de las edificaciones existentes y a 5 m de los límites de parcela lindantes con espacios públicos.

* Respetará la altura del edificio existente.

Así mismo la fijación de alineaciones y rasantes del nuevo edificio de aparcamiento se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, teniendo en cuenta que:

* La ocupación máxima en planta será de 1.000 m².

* El perfil máximo será de 2 plantas bajo rasante.

* La alineación máxima respecto de la calle Larramendi será la exterior de la acera peatonal prevista (a 5m de la calzada de rodadura).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze lanak.

Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo urbanizazioa berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

2. Jarduketa-baldintzak.

Egungo eraikinak handitzeko edo ordezkatzeko eragiketak egiteko nahiz sestrapean aparkaleku berri bat eraikitzeko, Arau Berezi honek xedatutako hirigintza-antolamendu xehakatua berriro planteatu behar bada, xehetasun-azterketa bat egin beharko da aldez aurretik alderdi horiek guztiak arautzeko; horrek, hain zuzen, arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak ere.

3. Urbanizazio-jarduketarako programak.

Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu area honetako hiritartze edo urbanizazio publikoa hobetzeko eta berritzeko lanak.

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak gauzatu edo egikaritzeko hirigintza-kargak izango dira lotura zuzena dutenak erabakitako antolamendua betetzeko jarduerekin, area honen mugen barruan egindakoak izan ala ez.

(HH)LI.02 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area honen mugak dira: Iparraldetik, Larramendi kalea; hegoaldetik, Lizeaga kalea; ekialdetik, Elkano kalea; eta, mendebaldetik, Zirkuituko errepidea. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 32.927 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— «B-1 Poligonoko Plan Partzialak» egun ezarria duen antolamendua finkatzea. Hain zuzen, Hirigintzako Probintzia Batzordeak 1963ko urriaren 30ean onartu zuen behin betiko antolamendu hori.

— Egungo eraikuntzak, udal-baimenen arabera eraikitakoak, finkatzea.

— Area honen zirkulazio-sistema berriz zehaztea, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorra egiteko xedapenek arautzen dutenari jarraituz:

* Larramendi kalearen berrantolaketa (noranzko bakarreko galtzada jarri nahi zaio, 4 metroko errodadura-sekzioa, lerroan aparkatzeko 2 metroko lekuak eta arboladun espaloiak 3 metroko gutxieneko zabaleran).

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación, o sustitución de la edificación existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, o las de construcción del nuevo aparcamiento bajo rasante, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones de ampliación, o sustitución, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación a adoptar, queden o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HH)LI.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial delimitado por el Norte por la calle Larramendi, por el Sur por la calle Lizeaga, por el Este por la calle Elkano y por el Oeste por la Carretera del Circuito. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 32.927 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Parcial del Polígono B-1» aprobado definitivamente en por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de octubre de 1963.

— Consolidación de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Redefinición del sistema circulatorio de este Area, atendiendo a las previsiones de ordenación general viaria del conjunto de los ámbitos territoriales de Lizeaga y Elizatxo:

* Con reorganización de la Calle Larramendi (calzada unidireccional con sección de rodadura de 4 m, banda de aparcamiento en línea de 2 m y acera arbolada de 3 m de anchura mínima).

* Lizeaga kalearen berrantolaketa (noranzko bakarreko galtzada 5 metroko errodadura-sekzioduna eta 4 metrokoa Victor Hugo kaleko bidegurutzetik aurrera, lerroan aparkatzeko 2 metroko lekuak eta 2 metroko gutxieneko zabalera izango duen espaloia).

— Lizeaga kalea bihurtzea hiri-ardatza eta eremu horretako jarduera-gune nagusia, egun duen urbanizazio-egoera txarra eta bide-egiturak gainditzeko. Lizeaga kalearen ondoko arearen antolamenduarekin koordinatuz egin behar da jarduketa hau; hau da, CS EL-Elizatxo azpi-eremuaren antolamenduarekin koordinatuta.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak abiaraztea, Lizeaga auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitako jarduketa gisa.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Bizitegirako Intentsiboa» Gunea (32.132 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» sistema orokorra (azalera: 795 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak ezartzen dituen baldintza eta ezaugarrien baitan, eta, betiere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenen baldintza espezifikoen arabera.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. Sekzioak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorrak (C.10/LI.02) finkatzea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Arau berezi honek B atalean bide-sarearekiko ezartzen dituen antolamendu-ildoak eta helburuak sektore horretako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

* Con reorganización de la Calle Lizeaga (calzada unidireccional con sección de rodadura de 5 m (y 4 m a partir del cruce de la calle Victor Hugo), banda de aparcamiento en línea de 2 m y acera de 2 m de anchura mínima).

— Conversión de la calle Lizeaga en el eje urbano y de actividad principal de la zona, superando su situación actual de deficiente urbanización y diseño viario Esta actuación debe acometerse en coordinación con la prevista en el Area colindante con la Calle Lizeaga, del Subámbito (HH)EL- Elizatxo.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio, en su consideración de actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de Lizeaga.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 32.132 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 795 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario existente (C.10/LI.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto la red viaria, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— «Mauro Goya» industriaren kokagunea zen orube zaharra EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartzen da (135. erref.) «Aldatutako Kokagune» gisa (eten egin zen 1960. urtearen aurreko jarduera, gero eraitsi eta bizitegi-eraikin bat eraiki zen bertan). Egun Larramendi kaleko 1. zenbakian dagoen etxearen zati bati dagokio (CS-2.d.).

— GI-2132 errepidetik eratorritako zorrak (CS -6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Donejakue Bideak (Ibilbidea) (I-3 erref.): I motako babes-erregimena izango du Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan, «Monumentu Multzo» gisa. Donejakue Bideari aplikatzekoa izango zaion berariazko babes-eregimena Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak urtarrilaren 25ean emandako 14/2000 Dekretuko (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) III. eranskinean araututakoa izango da. Arau horren bidez, kalifikatutako kultura-ondasuntzat deklaratzen da hura, Euskal Autonomia Erkidegoko Multzo Monumentalaren kategorian.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3.-Kalifikazio Xehakatua» planoak adierazten duena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da.

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak ezarritako erabilera-erregimena zaie aplikagarri partzela finkatuei. Horren salbuespen izango da behe-solairuen erabilera-erregimena, baldin eta indarreko Plan Partzialak (ikus arau berezi honetako B atala) edo eraikitzeko baimenek etxebizitza-erabilerak, ibilgailuak aparkatzekoak edo trastelekuetarako erabilerak ezartzeko aukera ematen badute.

— El antiguo solar donde se ubicaba la industria «Mauro Goya» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 135) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (cese de actividad industrial anterior a 1960, con posterior derribo y transformación en edificio residencial) Corresponde a una parte de la actual casa n.º 1 de la Calle Larramendi (CS-2.d).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS - 6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de aquellas edificaciones, en las que en virtud del Plan Parcial vigente (ver apartado B de esta Norma Particular), o de las correspondientes licencias de construcción, quedan autorizados los usos de vivienda, o de aparcamiento de vehículos y trasteros.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzeak.

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

7. Jabetza-baldintzak.

Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, Arau Berezi honetako «4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak» planoan ezarriak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.

Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu dituzten kokagune gisa inbentariatutako orubean (ikus arau berezi honetako c.8. atala) jarduera-lizentzia berriak eman behar badira, eraikuntza-lanak egiteko baimenak eman behar badira edo urbanizazio-lanak baimendu behar badira, aldez aurreko Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egiteko baldintza bete behar den ala ez zehazteko, arau honek xedatzen duenari jarraituko zaio: Otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa.

2. Hiritartze lanak.

Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo urbanizazioa berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu egiturazkoa eta xehakatua beteko da, bai eta, osagarri moduan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

4. Urbanizazio-jarduketarako programak.

Ez dago halakorik egin beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu area honetako hiritartze edo urbanizazio publikoa hobetzeko eta berritzeko lanak.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

(HH)LI.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area honek hartzen ditu Sandiusterri, Izpizua eta Larramendi kaleen eta Santa Maria Magdalena zaharren etxeko partzelaren (LI.01 area) mugara arteko eremua. Azken horretan kokatzen dira Urumea Ikastolaren eraikina eta Milagrosaren kapera izandakoa (gaur egun kultura-ekipamendua). Udal-jabetzako lursailak dira, eraikita eta urbanizatuta daudenak.

— Gutxi gorabeherako azalera: 4.393 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Area osorik berrantolatzea, planeamendu orokorrak Hernaniren erdialderako proposatzen duen egituratze berriaren hirigintza-testuinguruaren baitan. Hernaniren erdialdeak Lizeaga, Elizatxo eta Hirigunea azpi-eremuak hartzen ditu.

— Milagrosa kapera zaharraren eraikina bera eta egun duen kultura-ekipamendurako erabilera finkatzea.

— Urumea Ikastolako eraikina kentzea. Aurreikuspen hori jasotzen zuten bai 1994ko Arau Subsidiarioek, bai 2007an onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak, bi arau horiek argi adierazten baitzuten egungo instalazioek ez dutela egokitasunik beren egitekoak betetzeko; horrez gain, agerikoa da ezin dela, fisikoki, arazo hori orube horretan konpontzea eta ez dela komeni, hirigintzaren aldetik begiratuta, kokapen hori ematea instalazio horiei. Hernaniko Udalak azken aldian Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza Sailarekin egin dituen gestioen arabera, nabarmentzen da posible dela ikastola beste leku batera eramatea. Aukera hori posible egiten dute, batetik, Hezkuntza Sailak egin duen irakaskuntza programazioak, eta, bestetik, Hernaniko udalerriak egun eskuragarri dituen ekipamendurako lurzoruen erreserbek. Eskoletarako erreserbatuta dauden partzelak dira, batetik, Santa Barbarakoa, eta (HI) SG.05-Sagastialde sektorekoa, biak jabetza publikokoak. Horiez gain, horien artean sartuko dira planeamendu orokor honek hiri-lurzoru programatuko sektore berrietan lurzoru-lagapen gisa eskuratuko direnak.

— Gune horretako urbanizazioa behin betiko amaitzea, Ezkiaga Pasealekuarekin lotuz; hala, plaza publiko bat sortuko litzateke Izpizua-Elkano kaleen elkargunean, Milagrosa kultura-eraikina buruan duela. Eremu horren azalera ez da 1.500 m² baino txikiagokoa izango, eta haren sestrapean errotazioko aparkaleku bat egin daiteke Hiriguneari eta Lizeaga auzoari zerbitzu emateko.

— Bizitegirako, merkataritzarako eta aparkalekuak jasotzeko eraikin bat jasoko dituen orubea antolatuko da, arean eraikita dagoenari eta haren topografiari egokituko dena. Horren helburua izango da, batetik, «jarduera-gune» berri bat eratzea lehen adierazi den plaza publikoaren inguruan, eta, horren bitartez, eremu horren funtzionaltasuna eta, batik bat, Lizeaga auzoaren eta Hirigunearen funtzionaltasuna handitzea. Beste helburu bat izango da Hernaniko Udalari (bera da arearen jabe bakarra) ekonomia- eta finantza-baliabideak ematea Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian jasotzen den Gune Libreen Sistema Orokorrak egikaritu edo gauzatzeko (Ezkiaga Pasealekuari jarraipena ematea Zinkoeneara iritsi arte, Izpizua kalearekin eta Kale Nagusiko atzealdearekin mugakide dituen partzelak okupatuz). Proposamen hori, orain bitartean, ezin izan da kudeatu, baina interes estrategikoa du Hirigune Historikoa eta Hernaniren erdialdeko gunea hirigintzaren ikuspuntutik birgaitzeko prozesua osatzeko.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HH)LI.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza que queda delimitada entre las calles Sandiusterri, Ispizua y Larramendi y el límite de la parcela de la Residencia de Ancianos de Santa María Magdalena (Area LI.01), donde se emplazan los edificios de la Ikastola Urumea y de la antigua Capilla de la Milagrosa (actualmente equipamiento cultural). Se trata de terrenos de propiedad municipal, hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 4.393 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Reordenación integral del Area, en el contexto urbanístico de la estructuración propuesta por este planeamiento general para la zona central de Hernani (que abarca los subámbitos de Lizeaga, Elizatxo y Casco Histórico).

— Consolidación del edificio de la antigua Capilla de la Milagrosa y del uso de Equipamiento Cultural existente.

— Supresión del edificio de la Ikastola Urumea, tal y como ya quedaba previsto tanto en las NNSS de 1994, como en la Revisión de las NNSS aprobada en 2007, a la vista de la falta de idoneidad de las instalaciones actuales, de la imposibilidad física de resolver en el mismo solar tal problemática y de la inconveniencia urbanística de su emplazamiento. Según las gestiones recientemente llevadas a cabo por el Ayuntamiento ante la Consejería de Educación del Gobierno Vasco, el traslado de este centro resulta viable en base al programa docente adoptado por dicho Departamento y a las reservas de suelo equipamental vacante, actualmente disponibles en el municipio de Hernani. Entre las parcelas de reserva escolar existentes se encuentran, por un lado, la de Santa Bárbara, y la del sector (HI)SG.05-Sagastialde, ambas de propiedad pública, y por otro, las que se obtendrán como suelo de cesión en los nuevos sectores de suelo urbanizable programado previstos por este planeamiento general.

— Rematar definitivamente la urbanización de la zona, en continuidad con el Paseo de los Tilos, creando una plaza pública en el cruce Ispizua-Elkano, presidida por el edificio cultural de la Milagrosa. Su superficie no será inferior a 1.500 m², y podrá estar ocupada bajo rasante por un aparcamiento de rotación que de servicio al Casco Histórico y al Barrio de Lizeaga.

— Ordenar un solar destinado a la construcción de un edificio residencial – comercial – aparcamiento, adaptado urbanísticamente al entorno construido que se consolida y a la topografía del Area, con el fin de, por un lado, constituir un nuevo «polo de actividad» apoyado en la citada plaza pública, para reforzar funcionalmente la zona, y especialmente el Barrio de Lizeaga y el Casco Histórico. Y por otro, dirigido a proporcionar al Ayuntamiento (propietario único de este Area) los recursos económico-financieros necesarios para poder ejecutar el Sistema General de Espacios Libres previsto por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico vigente (prolongación del Paseo de los Tilos hasta Zinkoenea, ocupando las parcelas colindantes con la calle Ispizua – traseras de Kale Nagusia-). Propuesta, que hasta el momento carecía de viabilidad de gestión, y que resulta de interés estratégico para completar la regeneración urbanística del Casco Histórico y del área central de Hernani.

— Ezartzekoak diren erabilera berriek sorraraziko dituzten aparkaleku-premiei aurre egiteko beharrezkoa izango den aparkaleku-zuzkidura bat aurreikustea. Halaber, inguruko bizitegi-eremuetako (Lizeaga eta Hirigune Historikoa) zerbitzuak osatuko lituzke aurreikuspen horrek.

— Area honen zirkulazio-sistema berriro zehaztu nahi da, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorrak adierazten dituen antolamendu-ildoei jarraituz. Horrez gain, Larramendi kalea berrantolatu nahi da (noranzko bakarreko galtzada jarri nahi zaio, 4 metroko errodadura-sekzioa, lerroan aparkatzeko 2 metroko lekuak eta arboladun espaloiak 3 metroko gutxieneko zabaleran).

— Lurzorua kudeatzeko helburu horiek ezarri ondoren, area honi esleitutako Jarduketa Integratuaren baitan egikarituko da D.10/HS.01 (Hirigune Historikoa) Gune Libreetako Sistema Orokorra.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Gunea, Bizitegirako Intentsiboa» (4.105 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 288 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Hau da area honi esleitu zaion gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 3.850 m² (t).

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa): 4.000 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, arauek xedatutako erabileraren arabera:

* Sestra gainean:

Bizitegirako eraikigarritasuna, guztira (solairutan): 2.950 m² (t), eta, horietatik, 610 m² (t) birjarpenetarako daude erreserbatuta. Gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzen kopurua zehazteko, hau izango da etxebizitzen batez besteko azalera: 90 m² (t). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira. Kontatzekoak izango dira hegalkin itxiak eta 1,80 metroko altuera librea edo handiagoa duten teilatupeko guneak.

Hau izango da merkataritza-erabilerarako guztizko eraikigarritasuna (behe-solairuan): 900 m² (t). Azalera horren barruan sartuko dira etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak.

— Prever una dotación de aparcamiento suficiente para cubrir las necesidades generadas por los nuevos usos a implantar, y para complementar el servicio de las zonas residenciales colindantes (Lizeaga y Casco Histórico).

— Redefinición del sistema circulatorio de este Area, atendiendo a las pautas de la ordenación general viaria del conjunto de los ámbitos territoriales de Lizeaga y Elizatxo, y previendo la reorganización de la Calle Larramendi (calzada unidireccional con sección de rodadura de 4 m, banda de aparcamiento en línea de 2 m y acera arbolada de 3 m de anchura mínima).

— En función de los objetivos de gestión de suelo ya expresados, la ejecución del Sistema General de Espacios Libres D.10/HS.01 (Casco Histórico) queda asignada a la Actuación Integrada correspondiente a la presente Area.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 4.105 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 288 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística máxima atribuida a este Area, es la siguiente:

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 3.850 m²(t).

* Bajo rasante (semisótano y sótano): 4.000 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

Edificabilidad residencial total (en plantas de piso): 2.950 m² (t), de los que 610 m² (t) quedan reservados para reposiciones. El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre. Computan vuelos cerrados y espacios bajo cubierta de altura libre igual, o superior, a 1,80m.

Edificabilidad total para uso comercial (en planta baja).): 900 m² (t) En esta superficie quedan incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas.

* Sestrapean:

Honela banatzen dira area horretarako arautu den azalera — 4.000 m² (t)—:

— Erdi-sotoko solairuan: 500 m² (t) erabiliko dira behesolairuko merkataritza-erabilera osagarrirako eta 1.500 m² (t) aurreko merkataritza-erabilera horri aparkaleku-zerbitzua emateko.

— Sotoko solairuan: 1.000 m² (t) erabiliko dira eraikineko etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta 1.000 m² (t) errotazioko aparkalekua egiteko.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Hirigunea Hegoa eremuko antolamendu orokorra egiteko planeamendu orokorreko agiri honek aurreikusia duen Komunikazio Sistema Orokorra (Bideen Sarea) da area honen planeamendu xehakatuaren eta haren exekuzio edo gauzatzearen erreferentzia, baita area honen mugen barruan sartzen ez diren elementuetarako ere.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Arau Berezi honek B atalean bide-sarearekiko eta gune libre lokaletarako ezartzen dituen antolamendu-ildoak eta helburuak area horretako antolamendu xehakatua arautzeko xedapen-baldintzak izango dira.

Arearen berariazko hirigintza-ezaugarrien eta ezaugarri fisikoen ondorioz, ezingo balitz osotasunean bete Planeamendu Xehakatua, sistema lokalen sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-sailen erreserba, indarreko hirigintza-legediak exijitzen duen hori, area horren baitan zehazteko, betetzekoa izango da ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak, presazko neurriei buruzkoak, 17.5.a. artikuluan arautzen duenari erreparatuko zaio (ekainaren 30eko 6/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa garatzen du dekretu horrek). Horren harian, area horretan sor daitekeen ekipamendu-defizita konpentsatzeko aukera ematen du Planeamendu Orokor honek. (HH) Hirigunea Hegoa eremuaren esparru orokorraren baitan egin behar da konpentsazio hori.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— «Jarduera ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako lurzoru publikoak sortzeko Arloko Lurralde Planaren» 13. eta 14. artikuluek arautuko dute merkataritza-erabilera.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Donejakue Bideak (Ibilbidea) (I-3 erref.): I motako babeserregimena izango du Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan, «Monumentu Multzo» gisa. Donejakue Bideari aplikatzekoa izango zaion berariazko babeserregimena Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak urtarrilaren 25ean emandako 14/2000 Dekretuko (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) III. eranskinean arautakoa izango da. Arau horren bidez, kalifikatutako kultura-ondasuntzat deklaratzen da hura, Euskal Autonomia Erkidegoko Multzo Monumentalaren kategorian.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez:

* Bajo rasante:

De los 4.000 m² (t) atribuidos a este Area:

— En planta de semisótano: 500 m² (t) destinados a uso complementario del comercial emplazado en planta baja y 1.500 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio del uso comercial anterior.

— En planta de sótano: 1.000 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio de las viviendas del edificio y 1.000 m² (t) destinados a aparcamiento de rotación.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Ambito (HH) Hirigunea Hegoa, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto la red viaria y de los espacios libres locales, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

Si como consecuencia de las particularidades físicas y urbanísticas del Area, el Planeamiento Pormenorizado no pudiera cumplimentar plenamente, dentro de la misma, la reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales, exigida por la legislación urbanística vigente, se estará a lo previsto por Art. N.º 17.5.a del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 6/2006 de de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. A tal efecto, el presente Planeamiento General contempla la posibilidad de justificar la compensación del déficit equipamental que se pueda generar en este Area, dentro del marco global del Ambito del Hirigunea Hegoa (HH) en el que queda inscrita.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Regulación del uso comercial, según lo previsto en los artículos 13 y 14 del «Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de Equipamientos Comerciales».

9. Directrices de Protección.

Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el

Obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatziko da Area honen antolamendu xehakatua egiteko.

11. Programazioa.

Garapeneko planeamendua egin eta onartzeko epeak eta area hau egikaritu edo gautzekoak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Finkatu gabeko hiri-lurzorua, urbanizazio gabeziagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko du.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) izango da adierazitako Plangintza Bereziak araututakoa.

4. Erabilera xehakatuak.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarriko ditu erabilera xehakatuak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aintzat hartuta. Ildo horretatik, muga hauek ezartzen dira:

* Arean antolatzekoak diren erabilera nagusien erregimenak kanpo utziko ditu merkataritza-ezarpenak, baldin eta, «Jarduera ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako lurzoru publikoak sortzeko Arloko Lurralde Planak» xedatutakoaren baitan, «Merkataritza Ekipamendu Handien» kategorian sartzen badira.

* Halaber, erregimen horrek mugatu egingo du Arau Berezi honek ezartzeko baimentzen duen merkataritza-establezimenduko gehienezko salmenta-eremua. Hau izango da gehienezko muga: 1000 m².

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Eraikinen forma zehazteko parametroak erabakiko ditu area honetako Plan Bereziak.

Edozein kasutan, muga hauek bete behar ditu area honen antolamenduak:

* Eraikinek ez dute Behe Solairua eta 4 solairuko gehienezko profila gaindituko sestra gainean (erlaitzaren gehienezko altuera 20 metrokoa izango da Larramendi kalearen lerrokaduran eraikinak izango duen puntu baxuenean), eta, sestrapean, erdisotoko solairu bat eta sotoko solairu bat izan dezakete gehienez.

* Teilatupeko solairu bat edo eraikinaren fatxadako lerro finetik 2 metro atzera eramandako solairu bat egin daiteke.

Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area será adoptada por medio de la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecido por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, será establecida en el citado Plan Especial.

4. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Especial de Ordenación Urbana, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con las siguientes limitaciones:

* El régimen de usos característicos a ordenar en el Area excluirá implantaciones comerciales que según el «Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de Equipamientos Comerciales» queden encuadrados en la categoría de «Gran Equipamiento Comercial».

* De igual modo, dicho régimen limitará a un máximo de 1000 m² el área de venta del establecimiento comercial que la presente Norma Particular autoriza a implantar.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Especial de este Area adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación de este Area deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* El edificio no superarán un perfil máximo de PB + 4PP sobre rasante (altura de cornisa máxima de 20 m en el punto más bajo del edificio en la alineación de la calle Larramendi) y de 1PSS + 1PS, bajo rasante.

* Se podrá disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 2 m de la línea fina de todas las fachadas del edificio.

* Eraikinek solairuetan izango dituzten lerrokadurek 20 metroko distantzia gorde behar dute, gutxienez, fatxadako lerro finen artean Larramendi kaleko 1. zenbakitik 7. zenbakira arteko etxeekiko. Distantzia hori 10 metrokoa izango da Milagrosa kaperaren eraikinarekiko, 28 metrokoa eta 12 metrokoa, hurrenez hurren, Elkano eta Sandiusterri kaleetako galtzaden lerrokadurarekiko, eta 12 metrokoa Zaharren Egoitzako eraikin nagusiaren fatxadarekiko.

* Arau Berezi honen B atalak arautzen duenari jarraituz, arautuko den espazio publikoaren (plazaren) azalera osoa okupa daiteke sestrapean.

6. Partzelatzeak.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

7. Jabetza-baldintzak.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze lanak.

Dagokion Urbanizazio Proiektuak araututakoari jarraituz zehaztuko eta egikarituko dira arean egin beharreko urbanizazio-lanak; betiere, Plan Bereziak, edo, kasuan kasu, Urbanizazio-jarduketarako programak araututakoa aintzat hartuta.

Partzelan ibilgailuz sartzeko bide bakarra izango da, Larramendi kalearen sestra baxuenetik egingo dena.

2. Jarduketa-baldintzak.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak eta hura garatu eta egikaritzeko egingo diren hirigintza-proiektuek ezarritakoak izango dira. Horiek araututakoa betetzekoa izanda ere, hau xedatzen da:

* Jarduketa Integratuko eremu independente bat eratzen da –AI - LI.03.1–, eta eremu horri atxikiko zaio (HE)HS – Hirigune Historikoa azpi-eremuko D.10/HS.01 Gune Libreetako Sistema Orokorra (ikus azpi-eremu horri dagokion Arau Bereziari atxikitzen zaion 5. planoak egiten duen mugaketa).

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Lehentasunezko jarduketa-sistema kontzertazio edo hitzarmenarena izango da, alde batera utzi gabe aurrez adierazitako proiektuek xeda dezaketena.

* Hirigintza Jarduketako Programak exekuzio-unitate bakar gisa eratuko du Jarduketa Integratuko Eremu hau.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Hirigintza-legediak arautzen duena beteko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Urumea Ikastolaren eraikin bera eta areak egun duen urbanizazioa Antolamenduz Kanpo utziko dira, elementu horiek ez baitatoz bat Arau Berezi honek agindutako antolamendu-helburuekin eta bateraezina baita arearen exekuzio-xedapenekin. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 101.5 artikuluak araututako erregimena bete behar dute elementu horiek.

Milagrosa kapera zaharreko eraikina finkatzen da, eta Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren antolamendu xehakatuan sartuko da.

* La alineaciones del edificio en plantas de piso respetarán una distancia no menor de 20 m (entre líneas finas de fachada) a las casas n.º 1 a 7 de la Cale Larramendi, de 10 m al edificio de la Capilla de la Milagrosa, de 28m y 12m a la alineación de la calzada de las calles Elkano y Sandiusterri, respectivamente, y de 12 m a la fachada del edificio principal de la Residencia de Ancianos.

* El espacio público (plaza) a ordenar, según lo previsto por el Apartado B de esta Norma Particular, podrá ser ocupado bajo rasante en toda su superficie.

6. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

7. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Especial.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Especial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El acceso rodado a la parcela edificable será único, y se efectuará desde la rasante más baja de la calle Larramendi.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* Se constituye un ámbito independiente de Actuación Integrada AI - LI.03.1, al que queda adscrito el Sistema General de Espacios Libres D.10/HS.01 del Subámbito (HE)HS – Hirigune Historikoa (ver delimitación de éste en Plano n.º 5 adjunto a la Norma Particular del citado Subámbito).

* El Area queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá este Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

La edificación correspondiente a la Ikastola Urumea y la urbanización actualmente existentes en el Area quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al resultar disconformes con los objetivos de ordenación adoptados por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El edificio de la antigua Capilla de la Milagrosa se consolida y deberá ser integrado en la ordenación pormenorizada por el Plan Especial de Ordenación Urbana.

5. Hirigintza-kargak.

Areako jabeek doan lagako diote Hernaniko Udalari indarreko hirigintza-legediak arautzen dituen lurzoruak eta eraikigarritasun-aprobetxamenduak. Horien artean izango dira D.10/HS.01/A. (HE) HS – Hirigune Historikoa areako Gune Libreetako Sistema Orokorrera zuzenduko diren lurrak. Azken hori, planeamendu orokor honek arautzen duen moduan, AI - LI.03.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxikiko zaio.

Area honen exekuzio edo gauzatzeari lotutako urbanizazio-kargak izango dira, batetik, araututako antolamendua betetzeko jarduerei zuzenean lotutakoak, eta, bestetik, egin beharrekoak diren gainerako urbanizazio-lanak, areako mugen barruan egitekoak ez izan arren, Planeamendu orokorrak LI.03.1. Jarduketa Integratuko eremuari atxiki dizkionak. Hirigintza-karga horien artean daude:

* Arean egun dauden eraikinak eraisteko kostuak.

* Kendu beharrekoak diren ondasun eta eskubide orori dagozkien kalte-ordainak; birjarpen-gastuak, edo, kasuan kasu, beste leku batzuetan ostatu emateko gastuak, jarduerak bertan behera uztearen ondoriozkoak, etxebizitzak utzi beharrak eragindakoak, etab. (Jarduera Integratuko eremu guztira zabaltzen da hirigintza-karga hau).

* Antolatutako plaza publiko berriaren urbanizazioa.

* Errotazioko aparkalekua eraikitzea.

* Arean sartzen diren Larramendi, Elkano eta Sandiusterri kaleetako zatien urbanizazioa egokitzea.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte Plan Bereziak, Hirigintza Jarduketako Programak eta Birpartzelatze Proiektuak.

Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza Sailak egin eta finantzatuko diru ikastetxe berria eraikitzeko lanak (Urumea Ikastola lekuz aldatzeko egingo direnak). Hernaniko Udalak doan jarriko du Sail horren eskura eraikin hori egiteko partzela eraikigarria.

(HH) EL – ELIZATXO
AZPI-EREMUA

(HH)EL.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Egun Elizatxo Ikastola dagoen eraikitako eta urbanizatutako partzelari dagokio hirigintza-area hau. Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera du arautua area horrek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 6.172 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo eraikina eta haren irakaskuntza-ekipamenduko erabilera finkatzea.

— Egungo instalazioak handitu eta hobetzeko aukerak arautu nahi dira.

— Bide-sarea berriro zehaztea, Elizatxo, Lizeaga eta Portua azpi-eremuek osatzen duten multzoaren antolamendu orokorreko xedapenak aintzat hartuz. Aurreikuspen horiek oinarritzat hartuta, Area honetarako proposatzen da Portua auzora jaisteko kalearen bide-egitura berregituratzea eta haren urbanizazioa

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente, entre ellos, el correspondiente al suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres del Area (HE)HS – Hirigune Historikoa (D.10/HS.01/A, y que, en virtud de este planeamiento general, queda adscrito al Ambito de Actuación Integrada AI - LI.03.1).

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de esta Area, tanto aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, como otras que, aún no estando ubicadas dentro de los límites del Area, hayan quedado adscritas por Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – LI.03.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes en el Area.

* La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos; los gastos de reposición o en su caso realojo, o extinción de actividades, y de viviendas, etc. (carga extensiva a la totalidad del ámbito de Actuación Integrada).

* La urbanización de la nueva plaza pública ordenada.

* La construcción del aparcamiento de rotación previsto.

* La adaptación de la urbanización de los tramos de las calles Larramendi, Elkano y Sandiusterri incluidos en el Area.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Area, quedarán recogidas por el Plan Especial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

La ejecución y financiación de las obras de construcción del nuevo centro docente (traslado de Ikastola Urumea) correrá por cuenta de la Consejería de Educación del Gobierno Vasco. Al efecto el Ayuntamiento de Hernani pondrá gratuitamente a disposición de dicha Consejería la parcela edificable destinada a tal construcción.

SUBAMBITO
(HH) EL – ELIZATXO

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HH) EL.01.

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela edificada y urbanizada, de equipamiento docente, en el que actualmente se emplaza la Ikastola Elizatxo.

— Superficie aproximada: 6.172 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del edificio y del uso de Equipamiento Docente existentes.

— Regulación de la posibilidad de ampliación y mejora de las instalaciones actuales.

— Redefinición de la red viaria, atendiendo a las previsiones de ordenación general del conjunto de los Subámbitos de Elizatxo, Lizeaga y Portu. En base a lo cual, en este Area se propone la remodelación del diseño viario y la mejora de la urbanización de la calle de bajada al Barrio de Portu, con calzada

hobetzea: Noranzko bakarreko galtzada (4 metroko sekzioduna) oinezkoentzako bi espaloi (gutxienez 2 metroko zabalerakoak) eta lerroan aparkatzeko zerrendak (2 metrokoak) egitea. Hirigintza-jarduera horiek eginda, murriztu egingo dira oinezkoek egun dituzten arriskuak, eremuaren ingurumen-baldintzak hobetuko dira, eta ibilgailuek aukera izango dute Ikastolaren aurrean aparkatzeko, aukera mugatua izango bada ere.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Komunitate Ekipamendurako» sistema orokorra, irakaskuntzarako erabilera (azalera: 6.172 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.2.1. atalean ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak izango dira.

Erabilera nagusia irakaskuntzakoa denez, baimendutako erabilerak izango dira titularitate publikoaren pean egikaritutako ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Finkatu egiten da egungo Ekipamendu Kolektiboko Sistema Orokorra (E.00/EL.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea «Recauchutados Innova» (134. erref.) Aldatutako Kokapenaren kontzeptupean. (CS-2.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

unidireccional (4 m de sección) dos aceras peatonales (2 m de anchura mínima) y banda de aparcamiento en línea (2 m). Ello conllevará una disminución del riesgo para los peatones, una mejora medioambiental de la zona y posibilitar el aparcamiento limitado de vehículos frente a la puerta de la Ikastola.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Docente (Sup. 6.172 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Siendo el uso característico el Docente, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General de Equipamiento Colectivo existente (E.00/EL.01).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión del emplazamiento «Recauchutados Innova» (cese de la actividad en los 70) en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (Ref. 134), en el concepto de Emplazamiento Modificado. (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

Proposatutako xehetasunezko antolamendua osorik edo zati batean birdoitu edo aldatzeko aukera izango da xehetasunezko azterketen bitartez; hala ere, betetzekoak izango dira arau berezi honek eraikinen formarako xedatzen dituen parametroak; hala nola, gehienezko okupazioak, profilak, altuerak eta ertzetako lerrokadurak.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Arrazoi justifikaturik badago, partzelaren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimen daiteke, garatu behar den ekipamendu-programaren arabera.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarriak irakaskuntza-erabilera izan behar du. Hala ere, Ekipamenduko Udal Programak behar bezala justifikatuko balu, osorik edo zati batean honako erabilera onargarrietarako balia daitezke titulartasun publikoko ekipamenduak: Kulturala, sanitarioa, irakaskuntzakoa, asistentziakoa, komunitate-bizitegikoa eta administrazio edo zerbitzu publikokoa edo horiei parekatutakoa.

Ekipamendurako partzeletako lurzoru librea kirolgune moduan erabiliko da, lorategi moduan edo aparkaleku gisa, eraikinak izango duen erabilerari lotuak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Egungo eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatzen dira.

Egungo eraikina handitzean edo hura ordezkatzean, xehetasunezko azterketak egingo dira haien lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak finkatzeko. Agiri horiek egitean, alderdi hauek beteko dira:

* Partzela eraikigarriaren gehienezko okupazioa %50ekoa izango da.

* Sestra gaineko gehienezko profila egun dauden eraikinen berdina izango da.

* Inguruko areetan dauden eraikinekiko gutxieneko distantzia 15 metrokoa izango da.

6. Partzelatzeak.

Arau berezi honek egiten duen xehetasunezko antolamenduaren ondoriozko partzela bakarra eta zatiezina izango da.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada propuesta podrá reajustarse, o modificarse total, o parcialmente, mediante los correspondientes Estudios de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

De mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela, en función del programa equipamental a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

La parcela edificable deberá destinarse a uso docente. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

El suelo libre de la parcela de equipamiento se deberá usar como zona deportiva, ajardinada o de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolle en el edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes en las posibles ampliaciones de la edificación existente, o en la sustitución, de la misma, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, que respetará:

* Una ocupación máxima de la parcela edificable del 50%.

* Un perfil máximo sobre rasante igual al de los edificios existentes.

* Un retiro mínimo respecto de las edificaciones emplazadas en las áreas colindantes de 15 m.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible.

7. Jabetza-baldintzak.

Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako «4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak» planoan ezarriak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Ez da halakorik adierazi behar, irabazi asmorik gabeko ekipamendu publikoko erabilera baita.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.

Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu dituzten kokagune gisa inbentariatutako orubean (ikus arau berezi honetako C.8. atala) jarduera-lizentzia berriak eman behar badira, eraikuntza-lanak egiteko baimenak eman behar badira edo urbanizazio-lanak baimendu behar badira, aldez aurreko Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egiteko baldintza bete behar den ala ez zehazteko, arau honek xedatzen duenari jarraituko zaio: Otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa.

2. Hiritartze lanak.

Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio-baldintzak hobetzeko lanak edo urbanizazioa berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

Udalari edo ekipamenduaren kudeaketa daraman entitateari dagokio zerbitzuko sare orokorren hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea bere kontura. Lan horiek udalak emandako irizpideen arabera egingo dituzte. Haien egitekoa izango da, halaber, partzelaren barne-espazio librearen tratamendua egitea eta haren itxiturak egitea (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

3. Jarduketa-baldintzak.

Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko eragiketak egiteko, arau berezi honek xedatutako hirigintza-antolamendu xehakatua berriro planteatu behar bada, xehetasun-azterketa bat egin beharko da aldez aurretik; horrek, hain zuzen, arau berezi honek zehaztutako oinarrizko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak ere.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dago halakorik egin beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak gauzatu edo egikaritzeko urbanizazio-kargak izango dira lotura zuzena dutenak erabakitako antolamendua betetzeko jarduerekin, area honen mugen barruan egindakoak izan ala ez.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá al Ayuntamiento, o a la Entidad a la que esté encomendada la gestión del equipamiento, adaptar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones de ampliación, o sustitución, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación a adoptar, queden o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

(HH)EL.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area honek mugatzat ditu, iparraldean, Lizeaga kalera, hegoaldean eta mendebaldean, Pipiritako bide publikoa, eta, ekialdean, Ikastola eta Leokadisti finka. Gaur egun, soilik zati batean eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 18.190 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Osorik berrantolatzea area hau, Hernaniren erdigunearen antolamendu orokorraren testuinguruan, eta, bereziki, Elizatxo, Lizeaga eta Portua auzoen eta Hirigune Historikoaren antolamendu orokorraren baitan. Planeamendu orokorrak proposatzen duen jarduera estrategikoa dela esan daiteke, eta bere helburua da adierazitako azpi-eremu horiek planteatzen dituzten hirigintzako arazo eta gabeziei aurre egitea.

— Iraunkortasuneko eta oportunitateko irizpideetatik abiatuta, hiri-eremu horren egungo sareak birgaitzeko duen potentzialtasuna baliatzea.

— Bizitegi-garapen berri bat ezartzea, «hiri-hutsune» hori betetzeko dauden asmoekin koherentea izango dena (herriaren erdian integratuta dagoela eta hiri-erabilerak hartzeko gaitasuna duela aintzat hartuta). Horren haritik, adierazitako azpi-eremu horiek behin betiko antolatu nahi dira, eta Planeamendu Orokor honek Hirigune Historikoaren azpi-eremuan, Lizeaga auzoan bertan dagoen Leokako monumentu-multzoaren inguruan (Bidezubia, Ermita eta Garbitegia), proposatzen duen Gune Libreetako Sistema Orokor berria gauzatzeko baliabide ekonomikoak eta finantzarioak eskuratzeko bidea egin nahi da.

— Berriro zehaztu nahi da area horretako zirkulazio-sistema, ibilgailuena zein oinezkoena, Mugikortasun Iraunkorreko Planak adierazten duenari jarraituz. Hala, Elizatxo - Lizeaga - Portua lurralde azpi-eremuek osatutako multzoan eragin nahi da, horiek herriaren erdigunearekin dituzten irisgarritasun-baldintzak, ingurumenekoak, funtzionalak eta komunikaziokoak hobetu eta osatzeko. Xede horiek betetzeko, area horretan hauek egitea proposatzen da:

* Norazko bakarreko bide berri bat egitea Lizeaga kalea (Victor Hugo kalearekin bat egiten duen parean) Leoka kalearekin lotzeko (Portu auzorako jaitsiera egiten duena). Horretarako, Pipiritako bidearen zati bat aprobetxatu eta egokituko litzateke. Herriaren erdigunea eta Elizatxoko eta Portu auzoko azpi-eremuen hegoaldean dauden bizitegi-eremuetara zirkulazioa bikoiztua dagoela sartzeko sistema bat sortzeko bidea litzateke. Kale berri horrek noranzko bakarreko zirkulazio-errei bat izango du, 4 metrokoa, eta oinezkoentzako espaloi bat, 2 metroko sekzioa izango duena.

* Lizeaga kalea berriz diseinatzea, eremuko hiri-ardatz nagusia izan dadin. Oinezkoen ibilbideak hobetuko dira, aparkaleku publikoen kopurua handituko da, eta arboladun espaloi bat eraikiko oinezkoentzat (3 metroko sekzioa izango du). Horrez gain, baterian aparkatzeko zerrenda bat izango du (5 metrokoa eta 5,5 metroko errodadura-sekzioa izango duena).

* Portu eta Elizatxo auzoak eta Ikastola eta Hernaniren erdigunea lotzeko hiri-igogailu baten instalazioa aurreikustea oinezkoentzat eta bizikletentzat, egungo topografia-desnibela gainditzeko.

— Lizeaga-Elizatxo lur-eremuan dagoen gune libreen gabezia konpentsatzeko moduak aurreikustea: Parke publiko bat egitea (4.000 m²), oinezkoentzako plaza publiko bat egitea

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HH)EL.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al territorio que limita por el Norte con la calle Lizeaga, por el Sur y por el Oeste con el vial público de Pipirita y por el Este por la Ikastola y la finca Leokadisti. Se trata de terrenos hoy día, solo en parte, edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 18.190 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Reordenar integralmente este Area, en el contexto de la ordenación global de la zona central de Hernani, y específicamente en el de los barrios de Elizatxo, Lizeaga, Portu y Casco Histórico. La actuación propuesta por este planeamiento general, que puede considerarse estratégica, tiene como objetivo principal afrontar los problemas y déficits urbanísticos que plantean los citados Subámbitos.

— Aprovechar, desde criterios de sostenibilidad y de oportunidad, la potencialidad regeneradora del tejido existente, que esta pieza urbana posee.

— Establecer un nuevo desarrollo residencial, coherente con la vocación de este «vacío urbano» (derivada de su ubicación central e integrada y de su capacidad de acogida de usos urbanos), que contribuya a dar remate definitivo a la ordenación de los Subámbitos citados, y a proporcionar los recursos económico-financieros necesarios para poder ejecutar la reurbanización del nuevo espacio (plaza pública) destinado a Sistema General de Espacios Libres por este Planeamiento General en el Subámbito del Casco Histórico, en torno al conjunto monumental de Leoka (Viaducto, Ermita y Lavadero) en el propio barrio de Lizeaga.

— Redefinir el sistema circulatorio (rodado y peatonal) de este Area, atendiendo a las pautas del Plan de Movilidad Sostenible, del conjunto de los Subámbitos territoriales de Elizatxo – Lizeaga – Portu, a fin de mejorar y completar sus condiciones de accesibilidad, ambientales, funcionales y de comunicación con el Centro Urbano. Para lo cual en este Area se propone:

* La construcción de un nuevo vial unidireccional que conecte la calle Lizeaga (cruce de Victor Hugo) con la calle de Leoka (bajada a Portu), aprovechando y adaptando un tramo del actual camino de Pipirita. Vial necesario para crear un sistema de acceso con tráfico desdoblado entre el centro urbano y las Areas residenciales emplazadas al Sur del Subámbito de Elizatxo y el Barrio de Portu. Esta nueva calle dispondrá de un carril de rodadura de sentido único de 4m, y de una acera peatonal de 2 m de sección.

* Rediseñar la calle Lizeaga de forma que se constituya en el eje urbano principal de la zona, mejorando los recorridos peatonales, ampliando su capacidad de aparcamiento público y dotándole de una acera peatonal arbolada (3 m de sección) y una banda de aparcamiento en batería (5 m) dejando una sección de rodadura de 5,5 m.

* Prever la instalación de un acensor urbano que facilite la accesibilidad peatonal y ciclista entre los barrios de Portu y Elizatxo y la Ikastola y el Centro de Hernani, para salvar el gran desnivel topográfico existente.

— Prever como compensación del déficit de espacios libres acumulado en Lizeaga-Elizatxo: Un parque público (4.000 m²), una plaza peatonal pública, con posibilidad de aparcamiento

sestrapean aparkaleku bat (1.700 m²) egiteko aukerarekin, eta pasealeku-begiratoki bat Urumea bailarari begira (160 m.l.). Horiek eginda, eremu horretako ingurumen-baldintzak eta paisaiak hobetuko dira.

— Eremuan bizi direnentzat aparkaleku-zuzkidura handi bat ematea, proposatutako bizitegi-garapen berriaren premiak estaltzeaz gain, Lizeaga auzoko premiak konpontzen lagun dezan.

— Antolamendu xehakatuak bizitegirako partzela bat gordeko du area horretan. Partzela horren azalera ez da izango 1.600 m² baino txikiagoa, eta San Antonio etxea berreraikitzeko baliatuko da; izan ere, gaur egun duen kokapena ikusita, ezin dira bete planeamendu orokorrak area horrentzat arautzen dituen hirigintza-helburu nagusiak.

— Area horrentzat arautu den eraikigarritasuna gauzatzeko eraikuntza-tipologiak baliatuko ditu area horren antolamendu xehakatuak. Hala ere, eraikinen bolumenak eratzeko orduan, zenbait irizpide aintza hartuko dira: Eguzkia ematea, bisten independentzia, etab. Horrez gain, paisaiaren eraketari errepara tuko zaio, ingurunean ongi koka daitezen. Lerrokatutako eraikinen behe-solairuetan erabilera publikoko ataripeak eraikitzeko xedapena ezarriko da, oinezkoek erabiltzeko.

— Area honetan proposatzen den jarduerak, adierazi diren helburu anitzen argitara eta hirian eta paisaian optimizatu nahi diren alderdiak aintzat hartuta, nabarmen erakusten digute haren egitura fisikoa aldatu behar dela. Hala, ia osorik berdindu behar da egun dagoen muinotxoa, aprobetxamenduen antolamendu arrazional bat bermatzeko. Partzela berri horrek, beraz, osorik sartu behar du azpi-eremuan, Lizeaga kalearen ingurumen-ezaugarriak hobetu behar ditu, eta Urumeako bailararen paisaiari begirako bistak erakutsi behar ditu, kale horretan jada eraikita dauden zatietan.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

Beharrezkoa balitz, antolamendu xehakatuak zehaztasunez birpentsa dezake hemen erabaki den mugaketa grafikoa, jabetzaren egitura fisikora egokitzeko. Dena den, halakorik eginez gero, ez dira arau berezi honek erabiltzen dituen mugatze- eta antolamendu-irizpideak baztertuko.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegirako» Gunea (18.190 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: Irabazpidezko erabilerak: 11.750 m² (t).
* Sestrapean: 8.000 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

bajo rasante (1.700 m²) y de un paseo-mirador hacia el valle del Urumea (160 m.l.). Contribuyendo además a mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de la zona.

— Aportar una importante dotación de aparcamiento para residentes, que además de cubrir las necesidades del nuevo desarrollo residencial propuesto contribuya a la resolución de las existentes en el barrio de Lizeaga.

— La ordenación pormenorizada reservará dentro del Area una parcela residencial, de superficie no menor de 1.600 m², destinada a la reedificación de la Villa San Antonio, dado que su ubicación actual imposibilita que puedan ser alcanzados los objetivos urbanísticos principales, atribuidos al Area por este planeamiento general.

— La ordenación pormenorizada del Area utilizará las tipologías edificatorias precisas para materializar la edificabilidad adjudicada a este Area. No obstante, en la conformación volumétrica de los edificios se tendrán en cuenta además de criterios de soleamiento, independencia de vistas etc., otros, de composición paisajística que integre la solución en el entorno y. Entre ellos, se preverá la construcción de un porche peatonal de uso público en la planta baja de los edificios alineados.

— La actuación propuesta sobre este Area, como consecuencia de los diversos objetivos enunciados, y de la optimización del resultado urbano y paisajístico perseguido, conlleva la necesidad de adoptar una nueva conformación física de la misma, consistente en la explanación casi total de la pequeña colina existente, a fin de garantizar una ordenación racional de los aprovechamientos, la plena integración de esta nueva pieza en el Subámbito, la transformación positiva de las características ambientales de la Calle Lizeaga y la apertura de vistas e incorporación del paisaje del valle del Urumea en la zona ya construida de dicha calle.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por la presente Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 18.190 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: Usos lucrativos: 11.750 m² (t).
* Bajo rasante: 8.000 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, arauek xedatutako erabileraren arabera:

* Sestra gainean:

— Irabazpidezko erabilerak: Lizeaga kaleko 15. zenbakiko etxea (San Antonio etxea) birjartzeko gordeko den bizitegi-eraikigarritasuna: 450 m² (t).

Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 10.500 m² (t). Gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzen kopurua zehazteko, hau izango da etxebizitzen batez besteko azalera: 90 m² (t).

— Babes ofizialeko etxebizitzetarako: 2.150 m² (t).

— Etxebizitza babestu tasatuetarako: 2.900 m² (t).

— Etxebizitza libreetarako: 5.450 m² (t).

Oharra: Etxebizitza babestu tasatuak egiteko gordetzen den azalera —2.900 m² (t)— honetarako erabiliko da, ekainaren 30eko 6/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, arautzen duenari jarraituz: Erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak egiteko eta erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak egiteko.

Hau izango da bizitegirakoak ez diren erabileretarako guztizko eraikigarritasuna: 800 m² (t). Azalera horren barruan sartuko dira etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak. Halaber, eraikigarritasun horren barruan sartuko da egun Lizeaga kaleko 1. zenbakiko etxeko erdi-sotoan dagoen jarduera soziokulturaletarako lokala birjartzeko erreserba.

* Sestrapean: 8.000 m² (t). Azalera hori erabiliko da antolatutako bizitegi-eraikinen aparkaleku-zerbitzua emateko. Aukera izango da azalera hori zati batean erabiltzeko etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, instalazio osagarrietarako lokalak, etab.); betiere, justifikatua badago bete egiten dela aplikagarria den hirigintza-legediak arautzen duen gutxieneko zuzkidura-estandarra.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Arau berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideetarako eta bide-sareen alorrerako ezarri dituen antolamendu-ildoak eta helburuak arearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaileak dira, zuzkidura publikoen antolamendurako xedatu direnekin batera.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez diote eragiten area honen hirigintza-antolamenduari.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Geologia eta geomorfologia.

(a) Erosioko eta higidurako prozesuak eta arriskuak.

Area honen ezaugarriak direla-eta, ez da aurreikusten erosioko edo higadurako prozesu edo arrisku nabarmenik sortuko denik antolamendua egikaritzeko garaian; horrenbestez, ez da beharrezkoa izango, inolako kasutan, berariazko babes-neurriak edo zuzenketa-neurriak hartzea.

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Usos lucrativos: Edificabilidad correspondiente a la reposición de la casa Lizeaga n.º 15 (Villa San Antonio): 450 m² (t).

Nueva edificabilidad residencial total: 10.500 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 2.150 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 2.900 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 5.450 m² (t).

Nota: Los 2.900 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 800 m² (t).

* Bajo rasante: 8.000 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales ordenados Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de dotaciones públicas, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de esta Area se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

Area honi dagozkion hirigintza-planak eta –proiektuak (plan bereziak, urbanizazio-proiektuak eta eraikuntza-proiektuak) idazteko eta egikaritzeko garaian, zorroztasunez aztertuko dira balizko arrisku eta prozesu horiek, eta, beharrezkoa bada, babeseko eta zuzenketako neurri egokiak proposatuko dira, adierazitako fase bakoitzari dagozkion norainokoaz.

(b) Hondakinen sorrera.

Garapeneko planeamenduak aztertu behar du antolamendumodu egoki bat egingo diren lur-mugimenduen ondorio kaltegarriak ahalik eta gehien murrizteko. Ildo horretatik, urbanizazio-proiektuak ebaluatuko eta hartuko ditu obra horiek egitean erabaki beharrekoak izan daitezkeen neurri zuzentzaileak eta soluzio teknikoak.

2. Beste gai batzuk.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatziko da Area honen antolamendu xehakatua egiteko.

11. Programazioa.

Garapeneko planeamendua egin eta onartzeko epeak eta area hau egikaritu edo gautzekoak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Finkatu gabeko hiri-lurzorua, urbanizazio gabeziagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) izango da adierazitako Plangintza Bereziak araututakoa.

4. Erabilera xehakatuak.

Adierazitako Plan Bereziak ezarriko ditu.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Eraikinen forma zehazteko parametroak erabakiko ditu area honetako Plan Bereziak.

Edozein kasutan, muga hauek bete behar ditu area honen antolamenduak:

* Eraikinek ezingo dute gainditu, inoiz, behe-solairuko eta lau solairuko profila sestra gainean (erlaitza 16 metroko altueran), ezta bi (2) solairukoa ere sestrapean.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a esta Area (plan especial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El planeamiento de desarrollo deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area será adoptada por medio de la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, será establecida en el citado Plan Especial.

4. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Especial.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Especial de este Area adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación pormenorizada de este Area deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* La edificaciones no podrán superar, en ningún caso, un perfil máximo de PB+4PP sobre rasante (altura de cornisa de 16 m), y de dos (2) bajo rasante.

* Eraikinek 20 metroko gutxieneko distantzia gorde behar dute (HH)LI.02 azpi-eremuan kokatutako eraikinen lerrokadurekiko, eta 15 metroko gutxieneko distantzia area honen mugetatik kanpo dauden eraikinekiko.

* Eraikinak kokatuko dira, kasu guztietan, 45 metroko gehienezko zabalera izango duen lurralde-zerrenda batean. Zerrenda hori paraleloa izango da Lizeaga kaleko ekialdeko ertzean aurreikusten den espaloiaren kanpo-lerrokadurarekiko.

6. Partzelatzeak.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

Plan Berezi horrek mugatuko du partzela eraikigarria, eta haren guztizko azalera ez da 1.600 m² baino txikiagoa izango, San Antonio etxea berreraikitzeko. Azken hori Pipiritarako bidearen goiko aldearen parean egingo da.

7. Jabetza-baldintzak.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze lanak.

Dagokion Urbanizazio Proiektuak araututakoari jarraituz zehaztuko eta egikarituko dira arean egin beharreko urbanizazio-lanak; betiere, Plan Bereziak, edo, kasuan kasu, Urbanizazio-jarduketarako programak araututakoa aintzat hartuta.

Eraikin berrietara ibilgailuz joateko bideak, ahal den neurrian, elkarlotu egingo dira, eta Lizeaga kaletik abiatuta egingo dira. Salbuespen bakarra izango da San Antonio etxea birjartzeko partzelari dagokion bidea. Hura bakarra izango da eta eraikina eraikitzeko proiektuaren arabera zehaztuko da.

Hiri-igogailua egiteko aurreikuspena Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatuko da, eta Hernaniko Udalak sustatu beharko ditu hura.

2. Jarduketa-baldintzak.

Plan Bereziak eta hura garatu eta egikaritzeko egingo diren hirigintza-proiektuek ezarritakoak izango dira. Horiek araututakoa betetzekoa izanda ere, hau xedatzen da:

* Jarduketa Integratuko eremu independente gisa eratzen da area hau —AI - EL.02.1 eremua izango da—.

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Lehentasunezko jarduketa-sistema kontzertazio edo hitzarmenarena izango da, alde batera utzi gabe aurrez adierazitako proiektuek xeda dezaketena.

* Hirigintza Jarduketako Programak exekuzio-unitate bakar gisa eratuko du Jarduketa Integratuko Eremu hau.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Areako Plan Bereziak eta aplikagarria den hirigintza-legediak adierazitakoari jarraituko zaio.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Areako eraikinak eta areak egun duen urbanizazioa Antolamenduz Kanpo utziko dira, elementu horiek ez baitatoz bat Arau Berezi honek agindutako antolamendu-helburuekin eta bateraezina baita arearen exekuzio-xedapenekin. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 101.5 artikuluak araututako erregimena bete behar dute elementu horiek.

* Las edificaciones respetarán una distancia mínima de 20 m a las alineaciones de las construcciones ubicadas en el Subámbito (HH)LI.02 y de 15 m al resto de las construcciones exteriores a los límites de la presente Area.

* Edificaciones se emplazarán en todo caso dentro de una faja de suelo de 45 m de anchura máxima, paralela a la alineación exterior de la nueva acera prevista en el margen Este de la Calle Lizeaga.

6. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

El citado Plan Especial delimitará una parcela edificable, de superficie total no menor de 1.600 m², destinada a la reedificación de la Villa San Antonio, a emplazar junto a la parte alta del camino de Pipirita.

7. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Especial.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Especial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Los accesos rodados a las nuevas edificaciones, se unificarán en lo posible y se efectuarán exclusivamente desde la Calle Lizeaga. A excepción del correspondiente a la parcela de reposición de la Villa San Antonio que será único y se adoptará en función de las características del proyecto de construcción del edificio.

La posible construcción del ascensor urbano se llevará a cabo mediante un Proyecto de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Especial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - EL.02.1).

* El Area queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá este Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Especial del Area y la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Las edificaciones y la urbanización actualmente existentes en el Area quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al resultar disconformes con los objetivos de ordenación adoptados por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Hirigintza-kargak.

Areako jabeek doan lagako diote Hernaniko Udalari indarreko hirigintza-legediak arautzen dituen lurzoruak eta eraikigarritasun-aprobetxamenduak. Horien artean izango dira D.10/HS.03 (HE)HS – Hirigune Historikoa areako Gune Libreetako Sistema Orokorrera zuzenduko diren lurrak (Lizeaga kaleko 1. zenbakiko etxeari dagokion orubea). Azken hori, planeamendu orokor honek arautzen duen moduan, AI - LI.03.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxikiko zaio.

Area hau egikaritzeko urbanizazio-kargak izango dira hirigintza-legediak ezarritakoak eta area honen xehetasunezko antolamendua gauzatzeko behar direnak, haiek arearen mugen barruan izan ala ez. Horrez gain, urbanizazio-kargak izango dira Planeamendu Orokorrak berak EL.02.1 Jarduketa Integratuko eremuarentzat finkatu dituenak. Urbanizazio-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Kendu beharrekoak diren era guztietako ondasun eta eskubideei dagozkien kalte-ordainak; birjarpen-gastuak, edo, kasuan kasu, beste leku batzuetan ostatu emateko gastuak, jarduerak bertan behera uztearen ondoriozkoak, etxebizitzak utzi beharrak eragindakoak eta abar.

* San Antonio etxea berreraikitzeko eta lekuz aldatzeko kostuak. Azalera eraikia eta etxearen erabilera-programa egungoen berdina izango dira, baita partzela berriaren urbanizazio osagarria ere.

* Area honen antolamenduak (Arau berezi honetako B atala) arautzen dituen bide eta espazio publiko guztietako urbanizazioa eraiki edo birmoldatzearen kostuak, arearen mugen barruan egitekoak direnak.

* Udalari ordaintzea, aurretiazko ordainketa baten bidez, egun area hori zeharkatzen duen goi-tentsioko linea desbideratzeko eta lurperatzeko lanen kostuaren %40, diruaren legezko interesaren arabera eguneratua.

* Era berean, Lizeaga kaleko 1. zenbakiko etxea eraitsi eta kalte-ordaina emateagatik lehen batean atxikitako kargak kentzearen konpentsazio gisa, eremu honi atxiki zaizkio:

— Leokako plaza-parkearen zatiaren urbanizazioa birgaitu eta egokitzearen kostuak; zati hori D.10/HS.03 Gune Libreen Sistema Orokorrean dago, (HE) HS-Hirigune Historikoa azpieremuan (dagokion obra-proiektua Hernaniko Udalak idatziko du).

— Hiri-igogailua egiteko eta instalatzeko lanen kostuak.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte Hiri Antolamenduko Plan Bereziak, Hirigintza Jarduketako Programak eta Birpartzelatze Proiektuak.

(HH)EL.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Pipirita, Erroilaburu eta Irun-Madril trenbidearen artean mugatutako bizitegirako garapenari dagokio area hau. Gaur egun, eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 31.919 m².

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente, entre ellos, el correspondiente a una parte (solar n.º 1 de Lizeaga Kalea) del suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres del Area (HE)HS – Hirigune Historikoa (D.10/HS.03) y que, en virtud de este planeamiento general, queda adscrito al Ambito de Actuación Integrada AI - LI.03.1).

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – EL.02.1. Entre ellas las siguientes:

* La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos; los gastos de reposición o en su caso realojo, o extinción de actividades, y de viviendas, etc.

* Los costes de reconstrucción y traslado de la Villa San Antonio, con igual superficie construida y programa de usos que la actualmente existente y de urbanización complementaria de su nueva parcela.

* Los costes de construcción, o remodelación de la urbanización de todos los viales y espacios públicos previstos para la ordenación de este Area (apartado B de esta Norma Particular) e incluidos dentro de los límites de la misma.

* Resarcir al Ayuntamiento el pago adelantado del 40% del costo de ejecución de las obras de desvío y soterramiento de la línea de alta tensión que actualmente cruza este Area, actualizado al interés legal del dinero.

* Así mismo, y como compensación de la exclusión de las cargas adscritas inicialmente, correspondientes al derribo e indemnización de la casa Lizeaga n.º 1, se atribuyen a este ámbito:

— Los costes de rehabilitación y acondicionamiento de la urbanización de la parte correspondiente a la plaza-parque de Leoka, del Sistema General de Espacios Libres D.10/HS.03 del Subámbito (HE) HS-Hirigune Historikoa. (el proyecto de obras correspondiente será redactado por el Ayuntamiento de Hernani).

— Los costes de construcción e instalación del ascensor urbano.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a esta Area, quedarán recogidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana, por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HH)EL.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial existente delimitado por los caminos de Pipirita, Erroilaburu y las vías del ferrocarril Irán-Madrid. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 31.919 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo antolamendua finkatzea. Antolamendu hori, zati batean, «Oriamendi Kooperatibako poligonoaren Plan Partzialak» zehaztu zuen. Azken plan hori 1968ko abenduaren 13an onartu zuen, behin betiko, Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-baimenen arabera eraikitakoak finkatzea.

— Berriro zehaztea partzela eraikigarriaren antolamendua eta bizitegirako antolamendua, jada Arau Subsidiarioek aurreikusitakoa (egun Elizatxoko 31. eta 32. zenbakien ondoko baratzak). Berrikuspen horren xedea izango da Oriamendi kooperatibako auzora ibilgailuz eta oinez joateko bideen baldintzak hobetzea, oinezkoen espaloiak 2 metroko zabalera izan dezan, bi noranzkoko galtzadaren (5 metroko sekzioa) bi aldeetan.

— Antolamendu xehakatua, Elizatxoko 69. zenbakiko partzelarentzat Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko agiriak onartzen duen bizitegirako aprobetxamendu berriari dagokiona, hirigintza-integrazioko jarraibideen arabera.

— Bide-sarea berriro zehaztea, Elizatxo, Lizeaga eta Portu azpi-eremuek osatzen duten multzoaren antolamendu orokorreko xedapenak aintzat hartuz. Aurreikuspen horiek oinarritzat hartuta, EL.02 area mugakiderako proposatzen da Pipiritara joateko bide-egitura berregituratzea eta haren urbanizazioa hobetzea, noranzko bakarreko galtzada (4 metroko sekzioduna) eta oinezkoentzako espaloi bat eginez (gutxienez 2 metroko zabalerakoak) bide osorako.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzuen sare orokorra hobetzeko ekintzak egitea.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Bizitegirako Gune intentsiboa» (10.887 m²).

«A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Gunea» (19.197 m²).

«A.30 Dentsitate Txikiko Bizitegi Gunea» (1.835 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Gaur egungo garapena:

— Area horretako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da, bertako eraikinen formaren emaitza gisa (lerrokadurak, okupazioak, altuerak eta solairu-kopuruak), onartutako plan partzialak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien arabera (ikus arau berezi honetako B atala), eta, betiere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoen arabera.

4.2. Garapen berria:

Elizatxo 32.

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 330 m² (t).
* Sestrapean (sotoa / erdi-sotoa): 110 m² (t).

Elizatxo 69.

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 300 m² (t).
* Sestrapean (sotoa / erdi-sotoa): 120 m² (t).

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, en parte establecida por el «Plan Parcial del polígono de la Cooperativa Oriamendi», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 13 de diciembre de 1.968.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Redefinición de la ordenación y del aprovechamiento residencial de la parcela edificable, ya prevista por la Revisión de las NNSS (actualmente huerta junto a Elizatxo n.º 31 - 32), a fin de mejorar las condiciones del acceso rodado y peatonal al barrio de la Cooperativa Oriamendi posibilitando que disponga de acera peatonal (2 m de anchura mínima) en ambos márgenes de la calzada bidireccional (sección 5 m.).

— Ordenación pormenorizada, según pautas de integración urbanística, del nuevo aprovechamiento residencial otorgado por la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas a la parcela n.º 69 de Elizatxo.

— Redefinición de la red viaria, atendiendo a las previsiones de ordenación general del conjunto de los Subámbitos de Elizatxo, Lizeaga y Portu. En base a lo cual, en el Area colindante (HH)EL.02 se propone la remodelación del diseño viario y la mejora de la urbanización del Camino de Pipirita, con calzada unidireccional (4 m de sección) y una acera peatonal (2 m de anchura mínima) en toda su longitud.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 10.887 m²).

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 19.197 m²).

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 1.835 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

4.2. Nuevo desarrollo:

Elizatxo n.º 32.

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 330 m² (t).
* Bajo rasante (sótano / semisótano): 110 m² (t).

Elizatxo n.º 69.

* Sobre rasante (planta baja y planta de piso): 300 m² (t t).
* Bajo rasante (sótano / semisótano): 120 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek erabakitako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, xedatu diren erabileren arabera:

Elizatxo 32.

* Sestra gainean: 330 m²(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez hiru etxebizitza eraiki daitezke. Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira.

* Sestrapean: 110 m²(t), etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

Elizatxo 69.

* Sestra gainean: 300 m²(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez 2 etxebizitza eraikiko dira (Eraikitako azalera batez beste: 150 m²-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira.

* Sestrapean: 120 m²(t), etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Arau Berezi honetan (B atala) oinezkoen ibilerraztasunari buruz ezarritako antolamendu-ildoak Area horretako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea Elizatxoko 36. zenbakiko etxeko behe-solairua (139. erref.) Aldatutako Kokapenaren kontzeptupean («AGL» industria, egun jardugarik gabea). (CS-2.d).

— GI-131 errepidetik (Hego saihesbidea) eratorritako zortasunak (CS -6.c).

— Trenbide-saretik eratorritako zortasunak (Madril-Irun) (CS-6.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

Elizatxo n.º 32.

* Sobre rasante: 330 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de tres. Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 110 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

Elizatxo n.º 69.

* Sobre rasante: 300 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 2 (Superficie construida media 150 m²-t-/viv.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 120 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a accesibilidad peatonal se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión del local de planta baja de la casa n.º 36 de Elizatxo en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 139) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (industria «AGL» actualmente sin actividad) (CS-2.d).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-131 (Variante Sur (CS -6.c).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza-arau berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa (ikus Arau Berezi honen B atala) eta arearen gainerako antolamendua finkatzen duena.

Eraikuntza berriko zatiei dagokien antolamendu xehakatua egingo du arau berezi honek; beraz, bertan adierazitakoak egikaritze edo exekuzio zuzenekoak direla ulertuko da (ikus erantsitako irudien orriak).

Hala ere, partzela horietarako proposatu den antolamendu zehatza osorik edo zati batean birdoitu edo aldatzeko aukera izango da xehetasunezko azterketen bitartez; hala ere, betetzekoak izango dira arau berezi honek eraikinen formarako xedatzen dituen parametroak; hala nola, gehienezko okupazioak, profilak, altuerak eta ertzetako lerrokadurak.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

Horren salbuespena dira Elizatxoko 32. eta 69 zenbakiko partzela eraikigarriak; izan ere, finkatu gabeko hiri-lurzorua izango dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Gaur egungo garapena:

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez da baimenduko bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

3.2. Garapen berriak:

«a.20 / EL.03.1» partzela (Elizatxo 32).

* Bizitegi-erabilera: 330 m² (t), osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira. Kontatzekoak izango dira hegalkin itxiak eta 2 metroko altuera edo handiagoa duten teilatupeko guneak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoak, etab.): 110 m²(t).

«a.20 / EL.03.2» partzela (Elizatxo 69).

* Bizitegi-erabilera: 300 m² (t), osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira. Kontatzekoak izango dira hegalkin itxiak eta 2 metroko altuera edo handiagoa duten teilatupeko guneak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoak, etab.): 120 m²(t).

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida para el Area por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular) y la existente en el resto del Area.

La ordenación pormenorizada correspondiente a las parcelas de nueva edificación, queda así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hojas Gráficas adjuntas).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepción las nuevas parcelas edificables delimitadas, ubicadas en Elizatxo n.º 32 y n.º 69, a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3 - Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

3.2. Nuevos desarrollos:

Parcela «a.20 / EL.03.1» (Elizatxo n.º 32).

* Uso Residencial: 330 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 110 m²(t).

Parcela «a.20 / EL.03.2» (Elizatxo n.º 69).

* Uso Residencial: 300 m²(t) destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 120 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak ezarritako erabilera-erregimena zaio aplikagarri araupen finkatuko partzelei. Horren salbuespen izango da behe-solairuen erabilera, ez baitira atal horretan adierazitako erabilerak baimenduko; hala, ibilgailuen aparkalekuko eta trastetegiko erabilerak soilik baimenduko dira behe-solairuetan. Merkataritza-erabilera eta etxebizitzakoa baimenduko dira Plan Partzialak (ikus arau berezi honen B atala) edo eraikitzeko baimenek hala xedatzen dutenean.

Erantsitako irudien orriek araututakoari lotuko zaizkio erakin berrietako erabilerak, arau berezi honek proposatutakoak.

Lurzoru libre pribatua erabiliko da soilik lorategiko edo aparkatzeko leku moduan.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Parametro hauek beteko dira eraikin berrietan:

«a.20 / EL.03.1» partzela.

Arau berezi honi erantsitako irudien orrian adierazitako lerrokadurak izango dira bete beharrekoak, gehienezko izaeraz. Dena dela, lerrokadura horiek 3 metroko gutxieneko distantzia bat izango dute partzelaren mugekiko eta 6 metrokoa partzela mugakideen eraikinekiko.

Eraikinen profila eta altuera, xehetasunezko antolamendu honek ezarritako erreferentziazko sestrarekiko, behe-solairukoa eta bi solairukoa izango da (9 metro). Sestrapean: Sotoko solairu bat.

Gehienezko solairu-okupazioa 110 m²-koa izango da.

«a.20 / EL.03.2» partzela.

Arau berezi honi erantsitako irudien orrian adierazitako lerrokadurak izango dira bete beharrekoak, gehienezko izaeraz. Dena dela, lerrokadura horiek 5 metroko gutxieneko distantzia bat izango dute partzelaren mugekiko eta 12 metrokoa partzela mugakideen eraikinekiko.

Eraikinen profila eta altuera, xehetasunezko antolamendu honek ezarritako erreferentziazko sestrarekiko, honako hau izango da: Sestra gainean: Behe-solairua + solairu bat + teilatupeko solairua (6 metro) Sestrapean: Sotoko solairu bat.

Gehienezko solairu-okupazioa 120 m²-koa izango da.

Arau berezi honi atxikitako irudien orrietan xedatzen diren solairuetan soilik baimenduko dira hegalak; betiere, Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek arautzen duten moduan eta partzelarentzat arautu den gehienezko eraikigarritasun fisikoa errespetatuz.

6. Partzelatzea.

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

Partzela eraikigarri berri hauek antolatzen dira:

* «a.20 / EL.03.1» partzela, bizitegi-erabilerakoa eta 322 m²-ko azalerakoa (gutxi gorabehera). Zatiezina.

«a.20 / EL.02.2» partzela, bizitegi-erabilerakoa eta 795m2-ko azalerakoa (gutxi gorabehera). Zatiezina.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros. El uso comercial y el de vivienda quedan autorizados cuando así haya quedado dispuesto en el Planeamiento Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), o en las respectivas licencias de construcción.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las nuevas edificaciones propuestas por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en las Hojas Gráficas adjuntas.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las nuevas edificaciones:

Parcela «a.20 / EL.03.1».

Las alineaciones son las que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán una distancia mínima de 3 m. a los límites de parcela y de 6 m a las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será de PB + 2 PP (9 m). Bajo rasante: 1PS.

La ocupación máxima en planta será de 110 m².

Parcela «a.20 / EL.03.2».

Las alineaciones son las que constan en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán una distancia mínima de 5 m. a los límites de parcela y de 12 m a las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será: Sobre rasante: PB + 1 PP + PBC (6 m). Bajo rasante: 1PS.

La ocupación máxima en planta será de 120 m².

Solo se autorizan los vuelos, en plantas de piso previstos en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Las nuevas parcelas edificables ordenadas son:

* Parcela «a.20 / EL.03.1», de uso residencial, con 322 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

* Parcela «a.20 / EL.02.2», de uso residencial, con 795m2 (aprox.) de superficie. Indivisible.

7. Jabetza-baldintzak.

Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako «4. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan ezarriak.

Arearen azalera guztia erabilera eta jabetza publikokoa da, hirigintza-antolamenduak bizitegi-partzela eraikigarrietarako xedatzen duen lurzoruarena izan ezik.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.

Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu dituzten kokagune gisa inbentariatutako orubean (ikus arau berezi honetako C.8. atala) jarduera-lizentzia berriak eman behar badira, eraikuntza-lanak egiteko baimenak eman behar badira edo urbanizazio-lanak baimendu behar badira, aldez aurreko Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egiteko baldintza bete behar den ala ez zehazteko, arau honek xedatzen duenari jarraituko zaio: Otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa.

2. Hiritartze lanak.

Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio- edo hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo hiritartze edo urbanizazio hori berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

Partzela eraikigarri berrietan, urbanizatze edo hiritartzeko lanak (zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak eta eraiki gabeko lurzorua eta sarbideak egokitzea) zehaztu eta egiteko, Urbanizazioko Obra Osagarrien Proiektuek adierazitakoari jarraituko zaio.

«a.20 / EL.03.2» partzelara ibilgailuz sartzeko, Elizatxo 69 partzelatik igaro beharko da; hala, horri dagokion bide-zorra eratuko da.

3. Jarduketa-baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko, arau berezi honek erabakitako antolamendu egiturazkoa eta xehakatua beteko da, bai eta, osagarri moduan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

Bi zuzkidura-jarduketa hauek xedatzen ditu arau berezi honetako «5 - Hirigintza Exekutatzeko Baldintzak» planoak: EL.03.1. eta EU,03.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 42. artikuluak xedatzen dituen alderdiak betetzeko, beharrezkoak izan daitezkeen birpartzelatze-proiektuak onartuko dira, jarduketa horiei dagozkien eraikuntza-lanak abiatu aurretik.

Trenbideak eragindako eremuan (25 metroko lur-zerrenda bat da, Sektoreko Lurralde Planak adierazitako trenbide-plataformaren kanpo-ertzetik kontatuta) egitekoak diren obra edo jarduketak egiteko, azpiegitura horren administratzailearen (ADIF enpresaren) aldez aurreko baimena beharko da.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dago halakorik egin beharrik.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4 - Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables residenciales corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

En las nuevas parcelas edificables las obras de urbanización complementaria (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos y del suelo no edificado) quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

El acceso rodado a la parcela «a.20 / EL.03.2», se realizará a través de la parcela de Elizatxo n.º 69, estableciendo al efecto la correspondiente servidumbre de paso.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas dos Actuaciones de Dotación: EL.03.1 y El.03.2. A los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se aprobarán los Proyectos de Reparcelación necesarios, de forma previa a la edificación de las respectivas actuaciones.

Las obras, o actuaciones que se emplacen en la zona de afección ferroviaria (faja de 25 m desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria señalada por el PTS) deberán contar con autorización previa del administrador de la citada infraestructura (ADIF).

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako jarduerak (zuzkidura-jarduerak) gauzatu edo egikaritzeko urbanizazio-kargak izango dira lotura zuzena dutenak erabakitako antolamendua betetzeko jarduerekin, haien mugen barruan egitekoak izan ala ez. Jarduketa horiek egin behar diren lurretako jabeek bete beharrekoak izango dituzten Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2. artikuluak ezartzen dituen obligazioak.

Aurrez adierazitakoa betetzekoa izanda, EL.03.1 zuzkidura-jarduketaren obligazioa izango da Hernaniko Udalari doan lagatzea Oriamendi Kooperatibako auzora joateko bide sarbidea (sistema lokala) hobetzeko behar den lurra. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 188. artikuluak arautzen duenari jarraituz, Udalak zuzenean okupa dezake lur hori, partzelaren exekuzioa edo egikaritzea abiatu aurretik.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

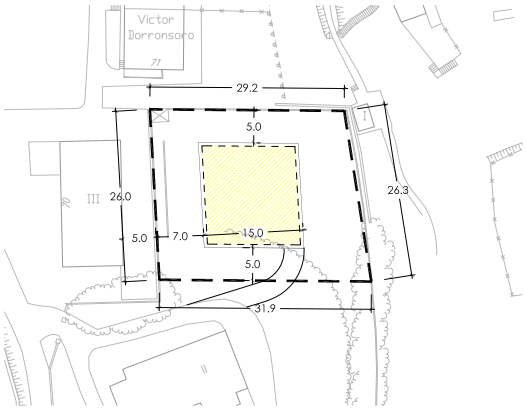
Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

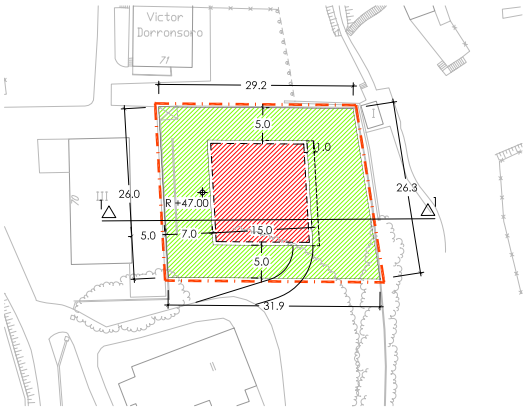
Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a las actuaciones previstas (Actuaciones de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de las mismas. Los propietarios de las citadas actuaciones quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

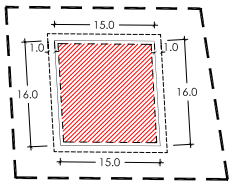
Sin perjuicio de lo anterior, a la Actuación de Dotación: EL.03.1 le corresponderá ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para llevar a cabo la mejora del acceso viario (sistema local) al Barrio de la Cooperativa Oriamendi. La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de esta parcela, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



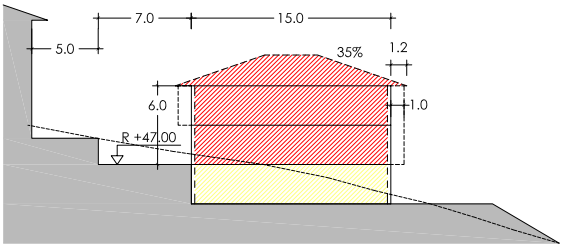
ERDI SOTO OINA
PLANTA SEMI-SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

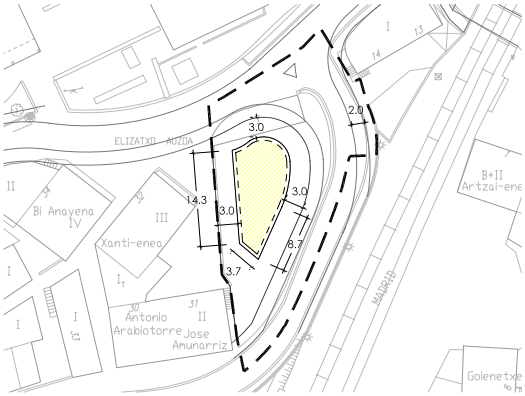
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/HEGOA
ELIZATXO

EL.03.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

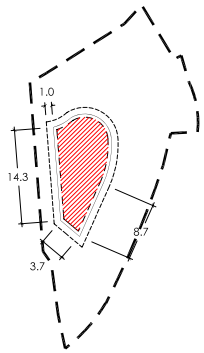
E - 1:1000



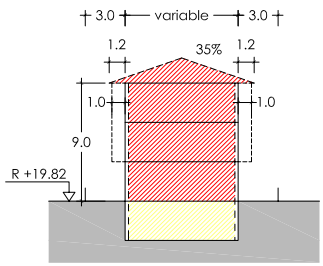
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



PLANTAS 1, 2
I, 2. OINA



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO. NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/HEGOA
ELIZATXO

EL.03.2

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HH)EL.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Garai batean San Antonio paradorea izan zen lekuko partzelari dagokio area hau, eta udal-jabetzakoa da. Gaur egun area hori urbanizatuta dago; hala ere, zati eraikigarria eraiki gabe dago, adierazitako eraikin hori eraitsi egin baitzen, su hartu ondoren.

— Gutxi gorabeherako azalera: 5.650 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo erabilerak finkatzen dira; hau da, ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hiri-gune libreena (San Antonio Parkea).

— Ekipamendu komunitariorako partzela (Erreserbako Sistema Orokorra) eraikitzeko xedapenak arautuko dira.

— Ekipamenduko partzelak eta San Antonio parkeak osatzen duten multzoak herriaren egiturarekin duen artikulazioa hobetzea.

— Berriro zehaztuko da area horretako bide-sarea, antolamendu orokorrak Lizeaga eta Elizatxo azpi-eremuek osatutako multzoarentzat aurreikusitakoaren arabera. Horren helburua izango da bi eremu horien hiri-egiturak dituen irisgarritasuneko eta artikulazioko arazoak konpontzea. Bideen berrantolaketa egin ondoren, kaleen urbanizazio-baldintzak hobetuko dira, oinezkoentzako espaloiak eta aparkatzeko zerrendak egiteko aukera izango baita. Aurreikuspen horiek oinarritzat hartuta, Area honetarako proposatzen da Lizeaga kalearen bide-egitura berregituratzea eta haren urbanizazioa hobetzea (noranzko bakarreko galtzada 4 metroko errodadura-sekzioduna eta linean aparkatzeko zerrenda 2 metroko tarteetan) eta Pipitara joateko bidearen lehen zatia hobetzea (noranzko bakarreko galtzada 3 metroko errodadura-sekzioa izango duena eta 2 metroko zabalerako oinezkoentzako espaloia).

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Komunitate Ekipamendurako sistema orokorra», Erreserba (azalera: 2.677 m²).

«D.10 Hiri Espazio Libreak sistema orokorra» (azalera: 2.973 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi asmorik gabeko zuzkidura publikoa izango delako.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.2.1. atalean ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak izango dira.

Ekipamendu komunitarioko partzelan, baimendutako erabilerak izango dira titularitate publikoaren pean egikaritutako ekipamendu-erabilera guztiak.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HH) EL.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela del antiguo Parador San Antonio., de propiedad municipal. Se trata de un Area hoy día urbanizada, aunque la parte edificable permanece vacante, tras el incendio y derribo del citado edificio.

— Superficie aproximada: 5.650 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de los usos de Equipamiento Comunitario y de Espacios Libres Urbanos (Parque San Antonio) existentes.

— Regular la edificación de la parcela de Equipamiento Comunitario (Sistema General de Reserva).

— Mejorar la articulación del conjunto formado por la parcela de Equipamiento y del Parque San Antonio con la trama urbana.

— Redefinición de la red viaria de este Area, atendiendo a las previsiones de ordenación general del conjunto de los Subámbitos de Lizeaga y Elizatxo, con el objetivo de resolver los problemas de accesibilidad y articulación de la estructura urbana de estas dos zonas. La reorganización viaria permitirá, a su vez, la mejora de la urbanización de calles posibilitando la construcción de aceras peatonales y bandas de aparcamiento. En base a lo cual, en este Area se propone la remodelación del diseño viario y la mejora de la urbanización de la calle Lizeaga (calzada unidireccional con sección de rodadura de 4 m, banda de aparcamiento en línea de 2m) y del primer tramo del vial de acceso a Pipirita (calzada unidireccional de 3 m de sección de rodadura y acera peatonal de 2 m de anchura).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Reserva (Sup. 2.677 m²).

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» (Sup. 2.973 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por destinarse a dotaciones públicas, no lucrativas.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En la parcela de Equipamiento Comunitario, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra (E.00/EL.03) eta hiri-gune libreena (San Antonio Parkea) (D.10/EL.03) finkatzen dira.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik. Arau Berezi honek, B atalean, bide-sistema lokalarekiko eta ekipamendu publikoei dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta -helburuak area honen antolamendu xehatua erregulatzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Parketak eta arbolak Hiri Gunean (CS - 4.e).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan sartuko da San Antonio Parkea, «Udal Babeseko Ondasun eta Elementu Naturalak – Hiri Parkeak» atalean (N-2.7. erref.). Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek berariaz ezarritakoa izango da babes-erregimen aplikagarria.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

Ekipamendu komunitarioko (sistema orokorra) partzela eraikigarriaren antolamendu xehakatua zehazten du, halaber, arau berezi honek; beraz, bertan adierazitakoak egikaritze edo exekuzio zuzenekoak direla ulertuko da.

Areak bere baitan dituen natura- eta paisaia-balioak babesteko beharrezkoa balitz, edo, arau berezi honetako D.3. atalak adierazitako egoeraren bat ematen bada, babesteko plan bereziak edo, kasuan kasu, hiri-antolamenduko planak idatziko dira.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario (E.00/EL.03) y Espacios Libres Urbanos (Parque San Antonio) (D.10/EL.03) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras. Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto al sistema viario local se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Parques y arbolado en Zona Urbana (CS- 4.e).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

El Parque de San Antonio queda incluido en el Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, dentro del apartado «Bienes y Elementos Naturales de Protección Municipal – Parques Urbanos» (Ref. N-2.7). El régimen de protección aplicable es el establecido al efecto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada de la parcela edificable de equipamiento comunitario (sistema general) queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se consideran de ejecución directa.

Si la debida protección de los valores naturalísticos y paisajísticos que concurren en este Area así lo requiriera, o en las circunstancias definidas por el apartado D.3 de esta norma Particular, se redactarán los necesarios Planes Especiales de Protección, o en su caso, de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Gune Libreen Sistema Orokorrerako partzela ez da partzela eraikigarria.

«e.10 / EL.04.1» partzela eraikigarriaren eraikigarritasuna, hasiera batean, eraikuntza-proiektuak ezarriko du, garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera, arau berezi honetako D.5 atalak ezartzen dituen eraikuntza-parametroek jarritako mugei eragin gabe. Hala ere, Hernaniko Udalak, egitekoa izango den eraikinaren izaera eta dimentsioari erreparatuta eta harengandik ondoriozta daitezkeen hirigintza-ondorioak aintzat hartuta, baloratu egingo du beharrezkoa eta egokia izan daitekeen partzela horren eraikigarritasun fisikoa eta antolamendua Hiri Antolamenduko Plan Berezi baten bitartez ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek II.4.1. sekzioan ezarritakoa izango da partzela finkatuen hirigintza-erregimen aplikagarria.

Eraikuntza Proiektu batek edo, Ekipamenduko Udal Programak adierazitakoari jarraituz, Plan Berezi batek ezarriko du «e.10/EL.04.1» partzela eraikigarri osoaren edo haren zati baten erabilerak, zuzkidura-erabilera hauen artetik (titulartasun publikopean gauzatu beharko dira): Irakaskuntzakoa, kulturala, sanitarioa, asistentziakoa, komunitate-bizitegikoa eta administrazio edo zerbitzu publikokoa edo horiei parekatutakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Eraikuntza-proiektuak zehaztuko ditu «e.10 / EL.04.1» partzela eraikigarriko lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, edo, hala balegokio, Hiri Antolamenduko Plan Berezi batek. Eraikinek ez dute, sestra gainean, behe-solairua, bi solairu eta teilatupeko profilik gaindituko, eta, sestrapean, sotoko edo erdisotoko solairu batena. Erlaitzaren gehienezko altuera 9 metrokoa izango da, eta gutxienez 5 metroko distantzia gorde beharko da partzelako mugekiko.

6. Partzelatzea.

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

Arau berezi honek antolatzen duen zuzkidura-erabilerako «e.10 / EL.04.1» (sistema orokorra) partzela eraikigarria zatiezina da, eta haren guztizko azalera 1.680 m²-koa da, gutxi gorabehera.

7. Jabetza-baldintzak.

Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako «4. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan ezarriak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Ez da halakorik adierazi behar, irabazi asmorik gabeko ekipamendu publikoko erabilera baita.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze lanak.

Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio- edo hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo hiritartze edo urbanizazio hori berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

3. Edificabilidad física.

La parcela destinada a Sistema General de Espacios Libres no es edificable.

La edificabilidad atribuible a la parcela edificable «e.10 / EL.04.1» será establecida, en principio, por el Proyecto de Edificación, en función del programa equipamental a desarrollar, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de los parámetros de edificación establecidos por el apartado D.5 de esta Norma Particular. No obstante, el Ayuntamiento, a la vista de la naturaleza y dimensión del edificio a implantar y de las afecciones urbanísticas que pudieran derivarse del mismo, el Ayuntamiento valorará la necesidad y procedencia de establecer la edificabilidad física a adoptar y la ordenación de la parcela, por medio de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El citado Proyecto de Edificación, o en su caso, el Plan Especial, en función del Programa Municipal de Equipamiento, establecerá el destino total, o parcial de la parcela edificable «e.10 / EL.04.1», entre los siguientes usos dotacionales (ejercidos bajo titularidad pública): Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la parcela edificable «e.10 / EL.04.1», se efectuará por el Proyecto de Edificación, o si procediera, por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana. En todo caso, la nueva edificación no superará el perfil máximo sobre rasante de PB + 2PP + PBC y de 1PS, o PSS bajo rasante, ni una altura máxima de cornisa de 9 m y respetará un retiro mínimo: A los límites de parcela de 5 m.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

La parcela edificable de uso dotacional «e.10 / EL.04.1» (Sistema General) ordenada por esta Norma Particular, es así mismo indivisible, y tiene una superficie total de 1.680 m² aproximadamente.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Jarduketa-baldintzak.

Baimentzen diren hiritartze-jarduketek edo eraikuntzako jarduketek bete egin behar dituzte arau berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehatuaren zehaztapenak, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa ere.

Jarduketa horiek bete aurretik, plangintza berezia prestatu eta onartuko da arau berezi honek ezartzen dituen kasuetan (C.10 eta D.3 ataletan), edo, bestela, hirigintza-arau orokorrak edo hirigintza- eta natura-ondarea babesteko berariazko neurriak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean jasoak.

Arau berezi honetako «5- Hirigintza Exekuzioko Baldintzak» planoan jarduera isolatu bat mugatu da: EL.04.1. ekipamendurako partzela eraikigarriari dagokiona.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus arau berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

(HH)EL.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau bizitegirako hirigintza-garapen bati dagokio, eta mugetan ditu Zirkuituko errepidea, hilerriko partzelak eta San Antonio paradore zaharrekoa eta Urumeako autobidearen ondoko lur eraiki gabeak. Gaur egun, eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 20.318 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hirigintza-antolamendua finkatzea, arau hauek finkatzen dutena: Zati batean «D-1 Poligonoko Plan Partzialak» —Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak onartu zuen behin betiko 1975eko maiatzaren 23an—, eta, horrez gain, Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2001eko uztailaren 30ean behin betiko onartu zituen Arau Subsidiarioen zenbait elementuren aldaketak (SU-21.10 areako «Telefónica» areari dagozkionak) eta 2003ko abenduaren 16ko aldaketak (SU-21.5 areako Goiz Eguzki finkari dagozkionak). Antolamendu horretan «Parque de Metetas» izeneko partzela sartzen da, 1976ko Arau Subsidiarioetan jasoa.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-baimenen arabera eraikitakoak finkatzea.

— Arau berezi honetan jasotzen dira Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2001eko uztailaren 30ean behin betiko onartu zituen Arau Subsidiarioetako elementuen aldaketak (Antsorena Anaien kaleko 10-12 finkei dagokiena), jada jasota zeudenak 2007ko ekainaren 12an behin betiko onartu zen Arau Subsidiarioetako Berrikuspenean.

2. Condiciones de actuación.

Las actuaciones de urbanización, o de edificación autorizadas, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

De forma previa a la ejecución de tales actuaciones, se procederá a la formulación y aprobación de Planeamiento Especial, en los casos establecidos por esta Norma Particular (apartados C.10 y D.3), o por Normas Urbanísticas Generales, o en las específicas de Protección del Patrimonio Urbanístico y Naturalístico, contenidas este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación Aislada: EL.04.1, que corresponde a la parcela equipamental edificable.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HH) EL.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial existente delimitado entre la Carretera del Circuito, las parcelas del Cementerio y del antiguo Parador San Antonio y los terrenos no edificados, inmediatos a la Autovía del Urumea. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 20.318 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, en parte establecida por el «Plan Parcial del Polígono D-1», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 23 de mayo de 1.975 y por las Modificaciones de Elementos de las NNSS aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 30 de Julio de 2001 (referente a la parcela de «Telefónica» en el Area SU-21.10) y el 16 de diciembre de 2003 (referente a la finca Goiz Eguzki en el Area SU-21.5). En dicha ordenación queda incluida la parcela del llamado «Parque de Metetas», previsto por las NNSS de 1976.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Incorporación a esta Norma Particular la ordenación y las determinaciones urbanísticas dimanantes de la Modificación de Elementos de las NNSS aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 30 de Julio de 2001 (referente a la finca n.º 10-12 de Antsorena Anaien Kalea.) y que ya quedaba recogida por la Revisión de las NNSS aprobada definitivamente el 12 de junio de 2007.

— Zirkuituko errepidea hiri-etorbide bihurtzea, oinezkoen ibilerraztasuna eta txirrindulariena hobetzeko (Urumeako autobidearekin eraiki den Urnietako bide gorriari jarraipena emanez), eta Area horretako ingurumen-baldintzak zein hirigunearen egiturarekiko lotura hobetzeko. Planeamendu orokor honek proposatzen duen mendebaldeko saihesbide berria egin ondoren, hirigintza-eragiketa hori behar bezala koordinatu behar da errepide horrek mugakide dituen azpi-eremuetako hirigintza-jarduketarekin.

— Aipatutako birmoldaketa egin bitartean, paseko zirkulazioa arintzeko neurriak hartzea, bai eta, ahal izanez gero, GI-2132 errepideak sortutako zaraten eragina txikiagotzekoak ere.

— Errotonda txiki berri bat sortzea Zirkuituko Errepidearen (GI-2132) eta area honetarako sartzeko bideen eta Santa Barbara azpi-eremuaren artean. Horrela jokatuta, Mugikortasun Iraunkorreko Planak arautzen duena bete nahi da eta eremu horietako funtzionamendu- eta segurtasun-baldintzak hobetu. Jarduketa hori egiteko Gipuzkoako Foru Aldundiaren aldez aurreko baimena beharko da.

— Area honen zirkulazio-egitura berriz zehaztea, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorra egiteko xedapenek arautzen dutenari jarraituz:

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorra hobetzeko ekintzak abiaraztea, bereziki, «Metetas» parkea egokitzekoak, oraindik egin gabe dauden aldetik.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate txikiko Bizitegirako» Gunea (5.924 m²).

«A.30 Dentsitate txikiko Bizitegirako» Gunea (10.351 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 2.343 m²).

«D.10 Hiri Gune Libreak» sistema orokorra (azalera: 1.700 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Gaur egungo garapena:

— Area horretako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da, bertako eraikinen formaren emaitza (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) den aldetik, onartutako planeamenduak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien arabera (ikus arau berezi honetako B atala), eta, hala badagokio, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoen arabera.

4.2. Garapen berria:

Antsorena Anaien Kalea 10-12.

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 765 m² (t).

* Sestrapean (sotoa / erdi-sotoa): 900 m² (t).

— Reconversión de la Carretera del Circuito en una avenida urbana con el fin de mejorar la accesibilidad peatonal y ciclista (dando continuidad al carril-bici de Urnieta construido con la Autovía del Urumea) y las condiciones medioambientales de este Area, así como su relación con la estructura del Casco Urbano. Operación que debe ser llevada a cabo, coordinadamente en los Subámbitos colindantes con la citada carretera, una vez que se haya ejecutado la nueva Variante Oeste, que se propone en el presente Planeamiento General.

— En tanto no se produzca la reconversión citada, adopción de medidas de calmado del tráfico de paso y, de ser posible, de minimización de los impactos sonoros generados por la Carretera GI-2132.

— Creación de una nueva mini-rotonda en el cruce entre la Carretera del Circuito (GI-2132), y las calles de acceso a este Area y al Subámbito de Santa Bárbara, a fin de mejorar sus condiciones funcionales y de seguridad, tal y como se prevé en el Plan de Movilidad Sostenible. Esta actuación deberá efectuarse previa autorización de la DFG.

— Redefinición del esquema de circulación rodada interna de este Area, atendiendo a las previsiones de ordenación general viaria del conjunto de los ámbitos territoriales de Lizeaga y Elizatxo.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio, especialmente en lo que se refiere al acondicionamiento del «Parque de Metetas», aún sin ejecutar.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Media Densidad» (Sup. 5.924 m²).

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 10.351 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.343 m²).

Sistema General «D.10 Espacios Libres Urbanos (Sup. 1.700 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Planeamiento aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

4.2. Nuevo desarrollo:

Antsorena Anaien Kalea n.º10-12.

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 765 m² (t).

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 900 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek erabakitako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, xedatu diren erabileren arabera:

Antsorena Anaien Kalea 10-12.

* Sestra gainean: 765 m²(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez bederatzi etxebizitza eraiki daitezke. Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira.

* Sestrapean: 900 m²(t), etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Finkatu egiten dira bideen sistema orokorra (C10/EL.05): Zirkuituko errepidea GI-2132 eta (D.10/EL.05) Hiri Gune Libreen sistema orokorra: Metetas parkea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Arau berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideetarako eta bide-sareen alorrerako ezarri dituen antolamendu-ildoak eta helburuak arearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaileak dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Proposatutako mendebaldeko saihesbidea eraikitzen ez den bitartean: Zirkuituko errepidetik GI-2132 eratorritako zortasunak.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

GI-2132 errepideak darabilen trafikoak sortutako zaraten eragina txikiagotzeko neurriak hartzeko premia eta aukera aztertu behar da.

GI-2132 errepideko trafikoa lasaitzeko neurriak hartu behar dira.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza-arau berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako planeamenduak ezarritakoa (ikus Arau Berezi honen B atala) eta arearen gainerako antolamendua finkatzen duena.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

Antsorena Anaien Kalea n.º10-12.

* Sobre rasante: 765 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 9. Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 900 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (C10/EL.05): Carretera del Circuito GI-2132 y del Sistema General de Espacios Libres Urbanos (D.10/EL.05): Parque de Metetas.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, se constituye en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— En tanto no se construya la Variante Oeste propuesta: Servidumbres dimanantes de la Carretera del Circuito GI-2132.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico de la Carretera GI-2132.

Deben adoptarse medidas de calmado de tráfico en la Carretera GI-2132.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida para el Area por el Planeamiento aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular) y la existente en el resto del Area.

Eraikuntza berriko partzelari dagokion antolamendu xehakatua (Arau Subsidiarioetako zenbait elementuren aldaketak ezarria) jasoko arau berezi honek; beraz, bertan adierazitakoak egikaritze edo exekuzio zuzenekoak direla ulertuko da (ikus erantsitako irudien orriak).

Hala ere, partzela horietarako proposatu den antolamendu zehatza osorik edo zati batean birdoitu edo aldatzeko aukera izango da xehetasunezko azterketen bitartez; hala ere, betetzekoak izango dira arau berezi honek eraikinen formarako xedatzen dituen parametroak; hala nola, gehienezko okupazioak, profilak, altuerak eta ertzetako lerrokadurak.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

Horren salbuespena da partzela eraikigarri berria, Antsorena Anaien Kaleko 10-12 zenbakiei dagokiena; izan ere, finkatu gabeko hiri-lurzorua izango dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.3. Gaur egungo garapena:

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez da baimenduko bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

3.4. Garapen berriak:

«a.30 / EL.05.1» partzela.

* Bizitegi-erabilera: 765 m² (t), osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira. Kontatzekoak izango dira hegalkin itxiak eta 1,80 metroko altuera edo handiagoa duten teilatupeko guneak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoak, etab.): 900 m²(t).

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak ezarritako erabilera-erregimena zaio aplikagarri araupen finkatuko partzelei. Horren salbuespen izango da behe-solairuen erabilera, ez baitira atal horretan adierazitako erabilerak baimenduko; hala, ibilgailuen aparkalekuko eta trastetegiko erabilerak soilik baimenduko dira behe-solairuetan. Etxebizitza-erabilera baimenduko da, Plan Partzialak (ikus arau berezi honen B atala) edo eraikitzeko baimenek hala xedatzen dutenean.

Erantsitako irudien orriek araututakoari lotuko zaio erakin berriari dagozkion erabileren antolamendu xehakatua, arau berezi honek proposatutakoak.

Lurzoru libre pribatua erabiliko da soilik lorategiko edo aparkatzeko leku moduan.

La ordenación pormenorizada correspondiente a la parcela de nueva edificación (establecida por la correspondiente Modificación de Elementos de las NNSS), queda recogida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hojas Gráficas adjuntas).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Es excepción la nueva parcela edificable, ubicada en Antsorena Anaien Kalea n.º10-12 a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3 - Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

3.3. Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

3.4. Nuevos desarrollos:

Parcela «a.30 / EL.05.1».

* Uso Residencial: 765 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 1,80 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc): 900 m²(t).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros. El uso de vivienda queda autorizado cuando así haya quedado dispuesto en el Planeamiento aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), o en las respectivas licencias de construcción.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en la nueva edificación propuesta por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en la Hojas Gráfica adjunta.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

«a.30 / EL.05.1» partzelan proposatu den eraikin berriari dagokionez:

Arau berezi honi erantsitako irudien orrian adierazitako lerrokadurak izango dira bete beharrekoak, gehienezko izaeraz. Dena dela, lerrokadura horiek 2,5 metroko gutxieneko distantzia bat izango dute partzelak Antsorena Anaiak kalearekin duen mugarekiko eta 9,5 metrokoa partzelak Zirkuituko errepidearekin duen mugarekiko eta 9 metrokoa partzela mugakideen eraikinekiko.

Eraikinen profila eta altuera, xehetasunezko antolamendu honek ezarritako erreferentziazko sestrarekiko, sotoko solairua, erdi-sotoko solairua, bi solairu eta teilatupekoa izango da (9 metro).

Eraikinaren gehienezko solairu-okupazioa 450 m²-koa izango da sestrapean eta 265 m²-koa sestra gainean.

Arau berezi honi atxikitako irudien orrietan xedatzen diren solairuetan soilik baimenduko dira hegalak; betiere, Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek arautzen duten moduan eta partzelarentzat arautu den gehienezko eraikigarritasun fisikoa errespetatuz.

6. Partzelatzea.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

«a.30 / EL.05.1» partzela eraikigarri berria antolatzen da 727 m²-koa (gutxi gorabehera) Zatiezina.

7. Jabetza-baldintzak.

Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako «4. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan ezarriak.

Arearen azalera guztia erabilera eta jabetza publikokoa da, hirigintza-antolamenduak bizitegi-partzela eraikigarrietarako xedatzen duen lurzoruarena izan ezik.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze lanak.

Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio edo hiritartze publikoaren baldintzak hobetzeko lanak edo hiritartze edo urbanizazio hori berritzeko lanak (ikus arau berezi honetako B atala). Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

Partzela eraikigarri berrian, urbanizatzeko edo hiritartzeko lanak (zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak eta eraiki gabeko lurzorua eta sarbideak egokitzea) zehaztu eta egiteko, Urbanizazioko Obra Osagarrien Proiektuek adierazitakoari jarraituko zaio.

«a.30 / EL.05.1» partzelak ibilgailuz sartzeko bide bakarra izango du, Antsorena Anaien kaletik egingo dena.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las nueva edificación propuesta en la Parcela «a.30 / EL.05.1»:

Las alineaciones son las que constan en la Hojas Gráfica adjunta a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán una distancia mínima de 2,5 m al límite de parcela en la calle Antsorena Anaiak, 9,5 m. al límite de parcela en la Carretera del Circuito y de 9 m a las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será de PS + PSS + 2 PP + PBC (9 m.).

La ocupación máxima en planta de la edificación será de 450 m² bajo rasante y de 265 m² sobre rasante.

Solo se autorizan los vuelos, en plantas de piso previstos en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Se ordena una nueva parcela edificable «a.30 / EL.05.1» de 727 m² (aprox.) Indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4 - Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables residenciales corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area (ver apartado B de esta norma Particular) se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

En la nueva parcela edificable las obras de urbanización complementaria (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos y del suelo no edificado) quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

La parcela «a.30 / EL.05.1», dispondrá de un único acceso rodado desde Antsorena Anaien Kalea.

2. Jarduketa-baldintzak.

Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, arau berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau berezi honetako «5- Hirigintza Exekuzioko Baldintzak» planoan zuzkidura-jarduera bat mugatu da: EL.06.1.

Metetas parkeak (Gune Libreetako Sistema Orokorra) mugatutako dituen lurren zati txikiren bat udal-jabetzakoa ez izatearen aukera aintzat hartzeko, egoera hori gertatuko balitz, zuzkidura publikoetarako jarduketa-eremu bat osatuko lukete lur horiek. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.2. legeak araututakoari jarraituz, desjabetzearen jarduketa-sistema izango da aplikatzekoa. Desjabetze-eragin horietarako, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3 artikuluak arautzen duenari jarraituz, hirigintza-eraikigarritasuna 0,4m2(t)/m² izango da eta haren erabilera nagusia bizitegikoarena (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak).

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-baimenik gabekoak eta antolamendu finkatuan sartu gabekoak (Ikus Arau Berezi honen 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak eta Metetas parkea egokitzekoak (D.10/EL.05) Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako jarduerak (zuzkidura-jarduerak) gauzatu edo egikaritzeko urbanizazio-kargak izango dira lotura zuzena dutenak erabakitako antolamendua betetzeko jarduerekin, haien mugen barruan egitekoak izan ala ez. Jarduketa horiek egin behar diren lurretako jabeek bete beharrekoak izango dituzten Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 25.2. artikuluak ezartzen dituen obligazioak.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación de Dotación, EL.06.1.

Ante la eventualidad de que alguna pequeña parte de los terrenos incluidos en la delimitación del parque de Metetas (Sistema General de Espacios Libres) no fuera aún de propiedad municipal, los mismos constituirán un ámbito de Actuación de Dotaciones Publicas. En función de lo estipulado por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar para su ejecución será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para dicho ámbito se establece una edificabilidad urbanística de 0,4m2(t)/m² de uso característico residencial (Vivienda de Protección Oficial de Régimen General).

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

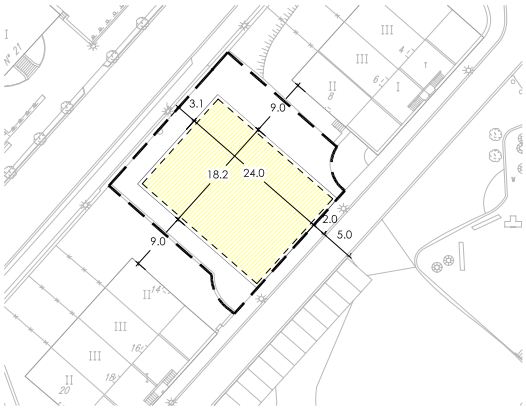
4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

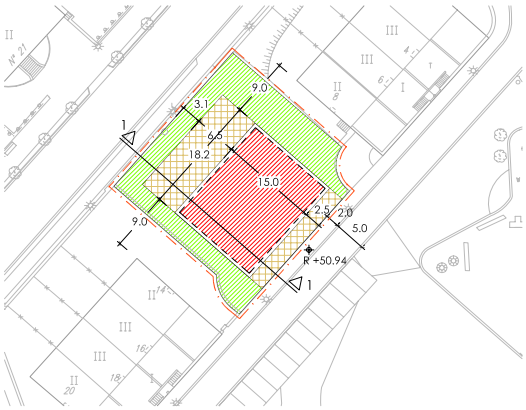
5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, así como las de acondicionamiento del Parque de Metetas (D.10/EL.05) serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

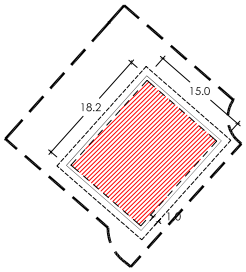
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la actuación prevista (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de las mismas. Los propietarios de las citadas actuaciones quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



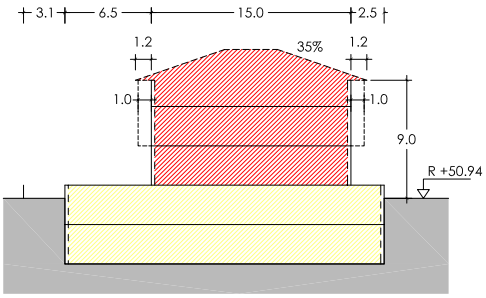
1, 2. SOTO OINAK
PLANTAS SOTANO 1, 2



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2. OINAK
PLANTAS 1, 2



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA.
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO.
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE.
EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20
ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42
URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/HEGOA
ELIZATXO

EL.05.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(HH)EL.06 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Egun hilerria dagoen eraikitako eta urbanizatutako partzelari dagokio hirigintza-area hau. Komunitate-ekipamenduko erabilera du arautua area horrek.

— Gutxi gorabeherako azalera: 19.177 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo instalazioak eta zerbitzu publikoko ekipamendu komunitarioaren erabilera (hilerriarena) finkatzen dira.

— Behin betiko antolatzea ekipamendu-erabilera honek eta bizitegi-garapen mugakideak (EL-05 area) sorrarazitako aparkaleku-premiak. Horretarako, Antsorena Anaiak kalean zehar aparkaleku-zerrenda bat egitea proposatzen da, hilerriaren aurreko eremu lauan behin-behineko izaeraz sortu den aparkalekua ordezteko; izan ere, azken horren hirigintza-eragin kaltegarria du, lurperatze-eremua zabaltzeko lurrak hartzen ditu eta hilerriaren beraren paisaiaren eta ingurumenaren babesa kaltetzen.

— Partzelaren antolamendu-irizpideari eutsiko zaio; beraz, haren iparraldeko eta mendebaldeko mugetan (Antsorena Anaien kalea), paisaia eta ingurumena babesteko zerrenda bat egingo da, gutxienez 10 metroko zabalera izango duena. Planeamendu orokor honek uste du koherentea eta beharrezkoa dela antolamendu-irizpide horri jarraitzea hilerriaren hegoaldeko mugan (Urumeako autobiarekin mugakidea), eta, ondorioz, berariazko lur-erreserba bat egitea proposatu du EL-07 sektore mugakidean.

— Area honen zirkulazio-egitura berriz zehaztea, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorra egiteko xedapenek arautzen dutenari jarraituz:

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Komunitate Ekipamendurako» sistema orokorra, zerbitzu publikoko erabilera, hilerria (azalera: 19.177 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.2.1. sekzioan ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak izango dira.

Baimendutako erabilerak izango dira titularitate publikoaren pean, edo, bere kasuan, emakida-erregimenean egikarituta-koak, area honetarako xedatu den ekipamendu-erabilerari (hilerria) lagungarri edo osagarri zaizkion neurrian.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HH) EL.06

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela edificada y urbanizada, de equipamiento comunitario, en el que actualmente se emplaza el cementerio.

— Superficie aproximada: 19.177 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de las instalaciones y del uso de Equipamiento Comunitario de Servicio Público (cementerio) existentes.

— Ordenar definitivamente las necesidades de aparcamiento generadas por este uso equipamental y por el desarrollo residencial colindante (Area EL-05). Para ello se propone crear una banda de aparcamiento a lo largo de la calle Antsorena Anaiak, como alternativa a la explanada de aparcamiento provisional surgida junto a las antepuertas del Cementerio, que tiene una incidencia urbanística negativa y que invade la banda de expansión de la zona de enterramientos y de protección paisajística y ambiental del Cementerio.

— Mantenimiento del criterio de ordenación de la parcela por el que se debe constituir a todo lo largo de sus límites Norte y Oeste (Antsorena Anaien Kalea) una banda de protección paisajística y ambiental de anchura no menor de 10 m. Este Planeamiento General considera urbanísticamente coherente y necesario continuar con este criterio de ordenación a lo largo del límite Sur del cementerio (colindante con la Autovía del Urumea), por lo que ha propuesto una reserva de terreno al efecto en el sector colindante EL-07.

— Redefinición del esquema de circulación rodada interna de este Area, atendiendo a las previsiones de ordenación general viaria del conjunto de los ámbitos territoriales de Lizeaga y Elizatxo.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso de Servicio Público, cementerio (Sup. 19.177 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos ejercidos bajo titularidad pública, o en su caso, en régimen de concesión, que sean auxiliares, o complementarios del uso equipamental comunitario atribuido a este Area (Cementerio).

6. Sistema Orokorren Sarea.

Finkatu egiten dira egungo Komunitate Ekipamenduko Sistema Orokorrak (E.00/EL.06).

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— GI-131 errepidetik eratorritako zortasunak (CS -6.c) Urumeako autobidea.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Hirigintza-arau Berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

Arau berezi honetako D.3. atalean adierazten den egoera ematen bada, Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatziko da.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Hilerriaren zerbitzuko edo hiletetako zerbitzuarekin zuzenean lotutako arrazoi justifikaturik badago, partzelaren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimen dezake Hernaniko Udalak. Halakorik egitekotan, Hiri Antolamenduko Plan Berezi batek ezarriko du eraikigarritasun berria, garatuko den programa funtzionalaren araberakoa eta ekipamendurako partzela honen lurzoruarentzat arautu den antolamendu osoaren araberakoa.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema Generales de Equipamiento Comunitario existente (E.00/EL.06).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-131 (CS -6.c) Autovía del Urumea.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

En la circunstancia prevista por el apartado D.3 de esta norma Particular, se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

De mediar razones justificadas en las necesidades directamente relacionadas con el servicio de Cementerio, o funerario, el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física actual de la parcela. En tal caso, la nueva edificabilidad será establecida por un Plan Especial de Ordenación Urbana, en función del programa funcional a desarrollar y de la ordenación integral dada al suelo de la presente parcela equipamental.

4. Erabilera xehakatuak.

Arau berezi honek ezarritako zerbitzu publikoko erabilera (hilerria) izango du partzelak.

Plan Berezi horrek, behar bezala justifikatzen badu haren kokapenaren beharrezkotasuna eta bere hirigintza-egokitasuna, arearen erabilera propioari lagungarriak edo osagarriak zaizkion erabilera xeda ditzake, titularitate publikoaren pean, edo, bere kasuan, emakida-erregimenean egikaritzeko.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Egungo eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatzen dira.

Dagokion Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu arau berezi honetako D.3 atalak aurreikusten dituen eraikin berrietako lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak. Edozein kasutan, ez da sestra gainean 2 solairutik gorako profilik egingo (erlaitzaren gehienezko altuera 6 metrokoa izango da) eta partzelako mugekiko distantzia bat beteko da, 10 metrokoa.

6. Partzelatzea.

Arau berezi honek egiten duen xehetasunezko antolamenduaren ondoriozko partzela bakarra eta zatiezina izango da.

7. Jabetza-baldintzak.

Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako «4. Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak» planoan ezarriak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Ez da halakorik adierazi behar, irabazi asmorik gabeko ekipamendu publikoko erabilera baita.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze lanak.

Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio- edo hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo hiritartze edo urbanizazio hori berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

Udalari edo ekipamenduaren kudeaketa daraman entitateari dagokio zerbitzuko sare orokorren hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea bere kontura. Lan horiek udalak emandako irizpideen arabera egingo dituzte. Haien egitekoa izango da, halaber, partzelaren barne-espazio librearen tratamendua egitea eta haren itxiturak egitea (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

2. Jarduketa-baldintzak.

Egungo eraikinen zaintze-, zabaltze- edo aldatze-lanek eta berrien eraikuntza-lanek bete egin beharko dituzte arau berezi honek aurreikusitako antolamendu orokorraren eta xehakatuaren zehaztapenak; bai eta Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau berezi honek (C.10 eta D.3 atalak) edo hirigintza-arau orokorrek adierazitako kasuetan, jarduketa horiek egin aurretik, Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatzi eta onartu beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Usos pormenorizados.

La parcela deberá destinarse a uso de servicio público (Cementerio) establecido por esta Norma Particular.

El citado Plan Especial, de quedar debidamente justificada su necesidad y la idoneidad urbanística de su ubicación, podrá adoptar aquellos usos ejercidos bajo titularidad pública, o en su caso, en régimen de concesión, que sean auxiliares, o complementarios del uso propio del Area.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de las nuevas construcciones previstas por el apartado D.3 de esta Norma Particular, se establecerán por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana. En todo caso, aquellas no superarán un perfil de 2 plantas sobre rasante (6 m de altura máxima de cornisa) y respetarán un retiro mínimo a los límites de parcela de 10 m.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá al Ayuntamiento, o a la Entidad a la que esté encomendada la gestión del equipamiento, adaptar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias).

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de mantenimiento, ampliación, sustitución, o nueva edificación darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En los casos establecidos por esta Norma Particular (apartados C.10 y D.3), o por Normas Urbanísticas Generales, de forma previa a la ejecución de tales actuaciones, será exigible la formulación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-baimenik gabekoak eta antolamendu finkatuan sartu gabekoak (Ikus Arau Berezi honen 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

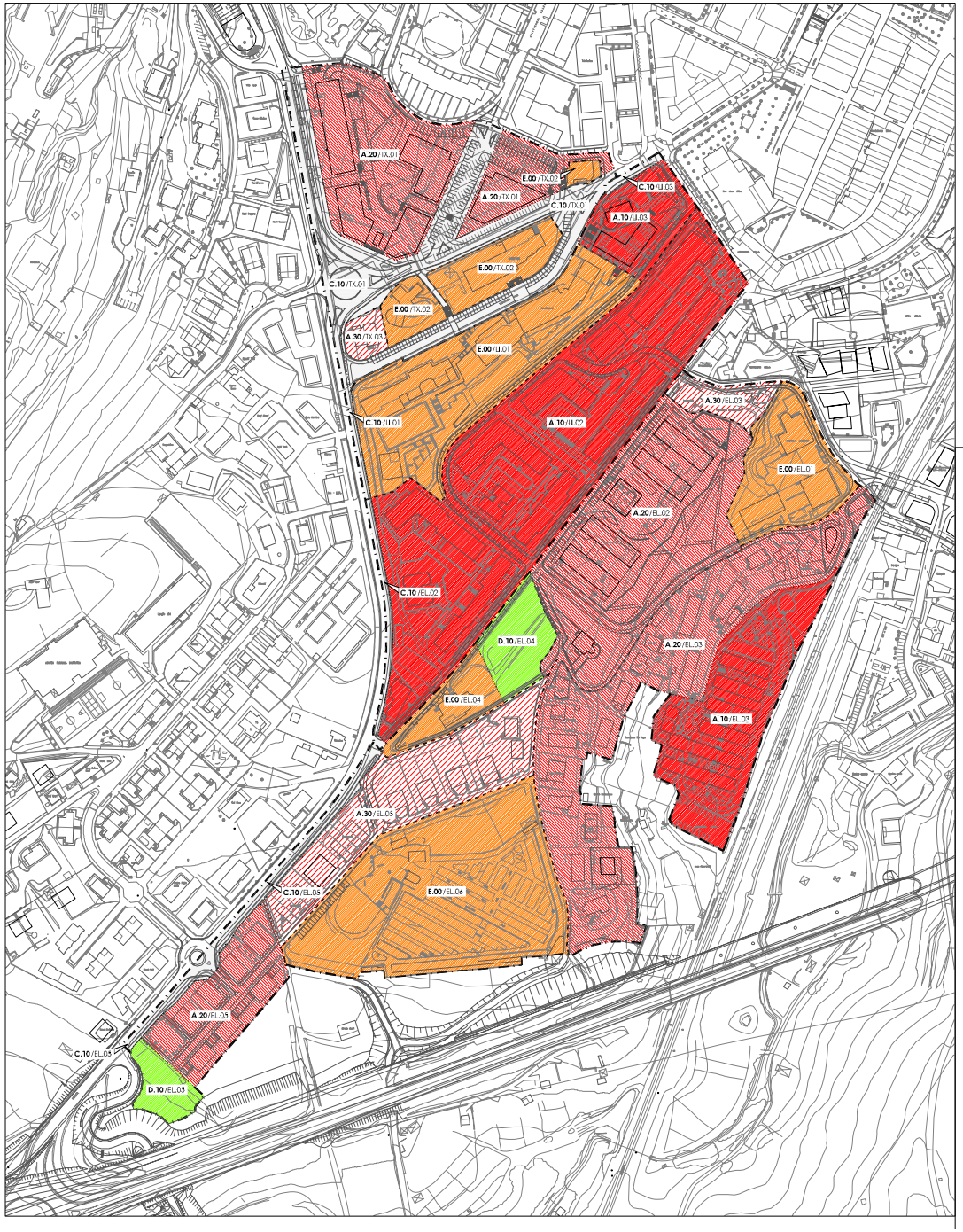
4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

HERNANIKO UDALA
LIMITE SUBAMBITO URBANÍSTICO
AREA / SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE AREA / SECTOR
LIMITE MUNICIPAL
SUELO URBANO CONSOLIDADO (*)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CAMBIO DE URBANIZACIÓN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR AMPLIACIÓN DE VIARIO EXISTENTE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA APRIL 2011
2011ko APIRILA BEHIN BEHIKO ONARPENA
OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO
UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGUNEA/HEGOA (HH)
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK
CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DE SUELO DIVISION TERRITORIAL
1 LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA LURRALDEAREN BANAKETA
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA



HIRIGINTZA AZPIEREMUEN MUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANISTICO

AREA / SEKTORE MUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR

UDAL MUGA
LIMITE MUNICIPAL

A. BIZITEGI ERABILERAKO GUNEAK
A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 BIZITEGI GUNE INTENTSIBOAK
A.10 RESIDENCIAL INTENSIVO

A.20 DENTSITATE ERTAINEKO BIZITEGI GUNEAK
A.20 RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

A.30 DENTSITATE TXIKIKO BIZITEGI GUNEAK
A.30 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

B. JARDUERA EKONOMIKOEN ERABILERA GUNEAK
B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 INDUSTRIA ERABILERAK
B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 HIRIGARRI SEKTOREKO ERABILERAK
B.20 USO TERCIARIO

C. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (SO)
C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SG)

C.10 SISTEMA OROKORRA, BIDEKOMUNIKAZIORAKO SAREA
C.10 SISTEMA GENERAL RED COMUNICACION VIARIA

C.20 SISTEMA OROKORRA, TRENBIDEKOMUNIKAZIORAKO SAREA
C.20 SISTEMA GENERAL RED COMUNICACION FERROVIARIA

D. GUNE LIBREEN SISTEMA OROKORRA (SO)
D. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG)

D.10 SISTEMA OROKORRA, HIRIKO GUNE LIBREAK
D.10 SISTEMA GENERAL- ESPACIOS LIBRES URBANOS

E. EKIPAMENDU KOMUNITARIOEN SISTEMA OROKORRA (SO)
E. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG)

E.00 SISTEMA OROKORRA, EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
E.00 SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

F. ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA (SO)
F. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (SG)

F.00 SISTEMA OROKORRA, ZERBITZU AZPIEGITURAK
F.00 SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011 — 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO — UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

AMBITO URBANISTICO — HIRIGINTZA - EREMUA

HIRIGUNEA/HEGOA (HH)

SUBAMBITOS URBANISTICOS — HIRIGINTZA - AZPIEREMUAK

(LI) LIZEAGA
(TX) TXANTXILLA
(EL) ELIZATXO

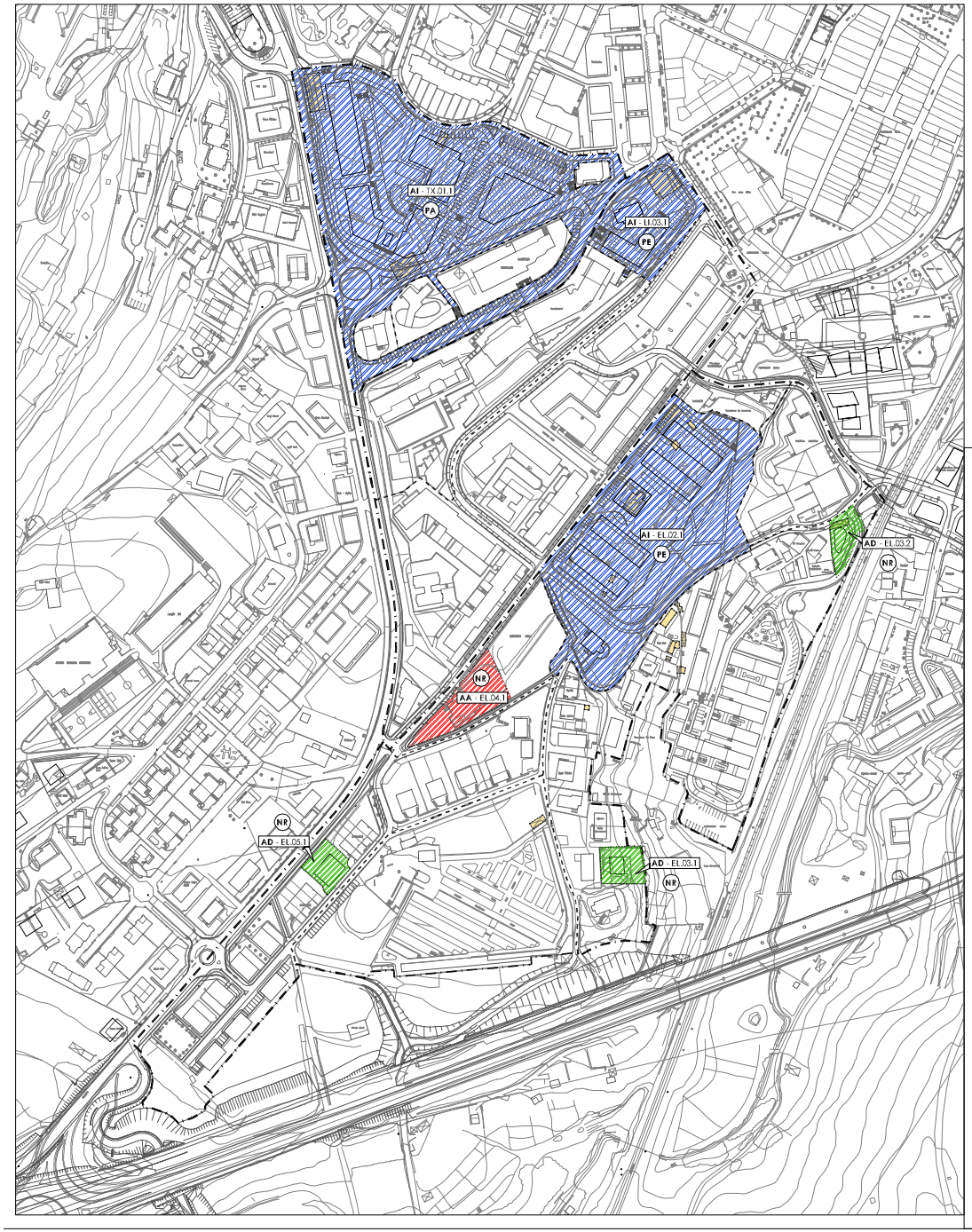
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES — HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO **2** LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA

ESCALA 1: 2.000 — 1: 2.000 ESKALA

HERRIGINTZA-ALDERDI ANTOLAMENDUGABEA
MUGAK SUBSIDIARIO URBANISTIKO
AREA / SEKTORE MUGA
MUGAK DE AREA / SECTOR
UDAL MUGA
MUGAK MUNICIPAL
d. CLAVE LIBERAK
d. ESPACIOS LIBRES
d.1.0 HIRI GUNE LIBREAK / PARKEA
d.1.0 ESPACIOS LIBRES URBANOS / PARQUE
d.2.0 HIRI GUNE LIBRE ANTOLAMENDUGABE
d.2.0 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES
d.3.0 BARRUTIAK
d.3.0 CINTURÓN RURAL
e. ERABILERA KONBINATUKO PARTZELAK
e. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
e.0.1 UNIBERTSITATEA / ABETXUKO
e.0.2 KIROLA / DEPORTIVO
e.0.3 ERAKUNDE INTEGRAZIONAL
e.0.4 HERRI ERABILERA
e.0.5 ERAKUNDE INTEGRAZIONAL
e.0.6 HERRI ERABILERA
e.0.7 ERAKUNDE INTEGRAZIONAL
e.0.8 OSASUNA / SANIDAD
e.0.9 ZERBITZU PUBLIKOA / SERVICIO PUBLICO
e.1.0 ZERBITZU PUBLIKOA / ALOJAMIENTO COTIDIANO
e.1.1 ZERBITZU PUBLIKOA / ALOJAMIENTO COTIDIANO
f. ZERBITZUKO JARDUERARAKO PARTZELAK
f. PARCELAS DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS
f.1.0 ZERBITZUKO JARDUERA
f.1.0 ACTIVIDAD DE SERVICIO
AUZOKO BIZILAGUNTZA PLANEAMIENTO URBANISTIKOAREN BARRUTIKO
AMBITO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES
Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA APRIL 2011
2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA
OPINIO MUNICIPAL DE URBANISMO
UDALEKO HIRIGINTZA BILERAN
HIRIGUNEA/HEGOA (HH)
HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK
LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHEKATUA
3
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA

HIRIGUNEA/HEGOA (HH)
CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO
4
ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
Hernaniko Udala
APROBACION DEFINITIVA
ABRIL 2011
2011ko APIRILA
BEHIN BETIKO ONARPENA
OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO
UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK



HIRIGINTZA EGIKARITZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

- AA - ARKITEKTURA ISOLATUA / AA - ACTUACION AISLADA
- AD - ZUZENDURA - ARKITEKTURA / AD - ACTUACION DE DOTACION
- AI - ARKITEKTURA INTEGRATUA / AI - ACTUACION INTEGRADA
- ADP - ZUZENDURA PUBLIKOAK EGITEKO - ARKITEKTURA (DESJABETZA) / ADP - ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS (EXPROPIACION)
- ANTOLAMENDUAREKIN BAT EZ DATORREN ERAIKINA / EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

HIRIGINTZA AZPIEREMUEN MUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANISTICO

AREA / SEKTORE MUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR

UDAL MUGA
LIMITE MUNICIPAL

ANTOLAMENDU XEHAKATUKO PLANAK
PLANEAMIENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA

- NR — EZ DU BEHAR / NO REQUIERE
- PA — BEHIN BETIKO ONARTUTAKO PLANA DAUKA / DISPONE DE PLANEAMIENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
- PP — PLAN PARTZIALA / PLAN PARCIAL
- PE — HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA / PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
- ED — XEHETASUN AZTERKETA / ESTUDIO DE DETALLE

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APRILA 2011 / 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO / UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

AMBITO URBANISTICO / HIRIGINTZA - ERENTZIA

HIRIGUNEA/HEGOA (HH)

SUBAMBITOS URBANISTICOS / HIRIGINTZA - AZPIERENTZIAK

(LI) LIZEAGA
(TX) TXANTXILLA
(EL) ELIZATXO

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES — **HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK**

CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA **5** HIRIGINTZA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

ESCALA 1: 2.000 — 1: 2.000 ESKALA

5. LIBURUA
HIRIGINTZA-EREMUA
HIRIGUNEA / KANPOALDEA (HK)

(GA) GALARRETA
(SO) SORGINTXULO
(SB) SANTA BARBARA

AURKIBIDEA

(HK) GA – GALARRETA AZPI-EREMUA.
GA.01 Area.
GA.02 Area.
GA.03 Area.
GA.04 Area.
GA.05 Sektorea.
GA.06 Sektorea.
GA.07 Sektorea.
GA.08 Sektorea.
GA.09 Area.
(HK) SO – SORGINTXULO AZPI-EREMUA.
SO.01 Area.
SO.02 Area.
(HK) SB – SANTA BARBARA AZPI-EREMUA.
SB.01 Area.
SB.02 Area.
SB.03 Area.
SB.04 Sektorea.
PLANOAK (1/2000 eskala).
1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa (1/2).
1.2. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa (2/2).
2.1. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra (1/2).
2.2. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra (2/2).
3.1. Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua (1/2).
3.2. Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua (2/2).
4.1. Eraikuntzaren eta Jabari Baldintzak (1/2).
4.2. Eraikuntzaren eta Jabari Baldintzak (2/2).
5.1. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak (1/2).
5.2. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak (2/2).

(HK) GA – GALARRETA
AZPI-EREMUA

(HK)GA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau «Galarretako Lorategi Hiria» deitutakoan dago. Zirkuituko errepidearen ertzean dagoen hiri-garapena da.

— Gutxi gorabeherako azalera: 11.392 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Galarretako Lorategi Hiriaren Plan Partziala aplikatuz garatutako antolamendua finkatzea; aipatu plana Hirigintzako Batzorde Probintzialak behin betiko onartu zuen, 1972ko urriaren 27an.

LIBRO 5
AMBITO URBANISTICO
HIRIGUNEA / KANPOALDEA (HK)

(GA) GALARRETA
(SO) SORGINTXULO
(SB) SANTA BARBARA

INDICE

SUBAMBITO (HK) GA – GALARRETA.
Area GA.01.
Area GA.02.
Area GA.03.
Area GA.04.
Sector GA.05.
Sector GA.06.
Sector GA.07.
Sector GA.08.
Area GA.09.
SUBAMBITO (HK) SO – SORGINTXULO.
Area SO.01.
Area SO.02.
SUBAMBITO (HK) SB – SANTA BARBARA.
Area SB.01.
Area SB.02.
Area SB.03.
Sector SB.04.
PLANOS (Escala 1/2000).
1.1. Clasificación y Categorización del Suelo. División Territorial (1/2).
1.2. Clasificación y Categorización del Suelo. División Territorial (2/2).
2.1. Calificación Global del Suelo (1/2).
2.2. Calificación Global del Suelo (2/2).
3.1. Calificación Pormenorizada del Suelo (1/2).
3.2. Calificación Pormenorizada del Suelo (2/2).
4.1. Condiciones de Edificación y Dominio (1/2).
4.2. Condiciones de Edificación y Dominio (2/2).
5.1. Condiciones de Ejecución Urbanística (1/2).
5.2. Condiciones de Ejecución Urbanística (2/2).

SUBAMBITO
(HK) GA – GALARRETA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HK)GA.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la denominada «Ciudad Jardín de Galarreta». Desarrollo urbano existente al borde de la Carretera del Circuito.

— Superficie aproximada: 11.392 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación resultante del Plan Parcial de la «Ciudad Jardín de Galarreta», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 de octubre de 1972.

— Arean ibilgailuentzako sarbidea birmoldatzea, (HK)GA.07 Sektore mugakidean egin beharreko bide-sarearekin koordinaturik, gaur egun GI-3401 errepidetik dagoen zuzeneko lotura ezabatuz.

— Sarbidea bide partekatu bihurtzea; ibilgailuak bertako bizilagunek soilik erabili ahal izango dituzte, eta hirigunetik gora Antziolan barrena doan bidegorriarentzat pasagune bat egingo da.

— Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduerak egin ahal izango dira.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua» (8.867 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (2.525 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Arearen hirigintza-eraikigarritasuna, dauden eraikinen formaren ondoriozkoa dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), osoki finkatzen da, onartutako plan partzialak (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, betiere, eraikuntzako udal-lizentziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien arabera.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/GA.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) sarbideak birmoldatzeari eta bide partekatua egokitzeari buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— GI-2132 errepidearen zorrak (CS-6.c).

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

— Remodelar el acceso rodado de este Área, en coordinación con la red viaria a adoptar en el Sector colindante (HK)GA.07, eliminando el entronque directo actual desde la Carretera GI-3401.

— Conversión del vial de acceso en vial de coexistencia, con tráfico rodado restringido para residentes y habilitándolo para el paso del carril-bici que asciende desde el Casco, por Antziola.

— Se podrán emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.1 Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 8.867 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.525 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (Carretera GI-2132) (C.10/GA.01).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la remodelación de accesos y al acondicionamiento del vial de coexistencia, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS -6.c).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

GI-2132 errepideko trafikoak eragiten duen zarata arintze aldera neurriak ezartzeko premia eta aukera aztertu behar da.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua hirigintza-arau Berezi honek ezarritakoa da (3.1 eta 4.1 planoak); arauak, beste zehaztapen batzuen artean, onartu den plan partzialak ezarritako antolamendua finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3.1. Kalifikazio Xehakatua» planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udallizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren sektoreko aprobetxamenduak ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean ezarritakoak dira, salbuespen batekin: Eraikinetako behe-solairuen erabilera; horietan, ibilgailuen aparkalekuak eta trastelekuak baino ezingo dira ezarri, denak ere eraikin bakoitzeko etxebizitzen erabilerari eta jabetzari lotuak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

6. Partzelatzea.

Finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea zatiezina da.

7. Jabetzaren baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico de la Carretera GI-2132.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3.1 y 4.1), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.1-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

Es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros, todos ellos ligados en uso y propiedad a las viviendas de cada edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.1-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta norma particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; proiektuon sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

2. Jarduteko baldintzak.

Erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da Arau Berezi honetako «4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan adierazitakoa. Hau da, areako lurzoru guztia, antolamendu xehakatuan jasotako partzela eraikigarriak izan ezik.

Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.1 planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(HK)GA.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Galarreta Jai Alai pilotalekuaren partzelan dago. Zirkuituko errepidearen ertzean dagoen hirigarapena da.

— Gutxi gorabeherako azalera: 14.033 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Dauden eraikinak eta erabilera espezifikoa (pilotalekua) finkatzea.

— Gaur egungo instalazioak handitu eta hobetzeko aukera arautzea.

— Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduerak egin ahal izango dira.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Constituye el suelo de uso y dominio público, el señalado en el Plano «4.1-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular. Es decir, todo el suelo del Area, a excepción de las parcelas edificables previstas por la ordenación pormenorizada.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5.1 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

La ejecución de posibles obras de reforma, o mejora del Sistema General Viario no se considerarán como cargas adscritas a este Area.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HK)GA.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela del Frontón Galarreta Jai Alai. Desarrollo urbano existente al borde de la Carretera del Circuito.

— Superficie aproximada: 14.033 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la edificación y del uso específico (Frontón) existentes.

— Regulación de la posibilidad de ampliación y mejora de las instalaciones actuales.

— Se podrán emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilerako Gunea». Aisialdi Erabilera (12.437 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (1.596 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:

Arearen hirigintza-eraikigarritasuna, dauden eraikinen formaren ondoriozkoa (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), osoki finkatzen da, eraikuntzako udal-lizentziak ezarritako berariazko baldintzen arabera.

4.2. Garapen berria:

Sestra gainean, dagoen eraikina handitzea baimentzen da, baina gehienez ere partzelak gaur egun hartzen duen azaleraren %10.

Sestrapean, sotoko solairu bat (1) eraikitzea baimentzen da.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

Gaur egun dagoen hirugarren sektoreko aisialdi-erabilera bakarrik baimentzen da, hau da, Pilotaleku – Jatetxe/Taberna erabilera eta horren zerbitzu eta instalazio osagarriak. Gaur egun dagoenaz bestelako hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honetako E.2 atalean araututa dago.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/GA.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Baldintza arautzaileak ezartzeko beharrik ez dago.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— GI-2132 errepidearen zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Babeserako berariazko irizpiderik ezartzeko beharrik ez dago. Hala ere, jarduera-lizentzietan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.1 eta 4.1 planoak); edonola ere, arau bereko E.2 atalean xedatutakoa bete beharko da.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.20 Uso Terciario» Uso Recreativo (Sup. 12.437 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.596 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

4.2. Nuevo desarrollo:

Sobre rasante se autoriza la ampliación del edificio existente, en un máximo del 10% de la superficie actualmente ocupada de la parcela.

Bajo rasante se autoriza la construcción de una (1) planta de sótano.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Solo se autoriza el Uso Terciario Recreativo existente, esto es, el específicamente el destinado a Frontón - Bar/Restaurante y a sus servicios e instalaciones complementarias. La posibilidad de implantación de otro uso terciario diferente del actual, queda regulada en el apartado E.2 de la presente Norma Urbanística Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (Carretera GI-2132) (C.10/GA.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132. (CS-6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3.1 y 4.1), sin perjuicio de lo dispuesto, en el apartado E.2 de esta Norma Particular.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

Zerbitzuko aparkalekua berriro jartzeko lanak (HK)GA.05 Sektore mugakideko hiritartze-lanekin koordinaturik gauzatuko dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatu gabea, eraikigarritasun haztatua areagotu delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3.1. Kalifikazio Xehakatua» planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi atxikitako eraikigarritasun fisikoa honakoen emaitza da:

* Gaur egun finkatuta dauden eraikinen formaren ondoriozkoa (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), emandako eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

* Lur gainean dagoen eraikinak duen handitze-ahalmena; handitzea baimenduta dago, eta horren azalera eraikia partzelaren gaur egungo okupazioaren %10 izango da gehienez.

* Sestrapean sotoko solairu bat (1) eraikitzeko aukera, partzela pribatua osoki hartuz; hala ere, errespetatu beharko dira Arau Berezi honek erabilera xehakatuaren eta lerrokaduren inguruan ezarritako mugak (ikus D.4 eta D.5 atalak).

4. Erabilera xehakatuak.

Eraikuntzako eta jarduerako udal-lizentzietako baldintzetan berariaz ezarritakoa da. Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoa aplikatuko da.

Lurzoru libre pribatua lorategi gisa eta eraikinak duen erabilerari lotutako aparkaleku gisa soilik erabili beharko da.

Sotoko solairua ibilgailuen aparkalekurako soilik erabili ahal izango da, partzelan finkatuta dagoen jardueraren zerbitzu moduan. Solairu hori garbia izango da, hau da, barne-zatiketarik gabea, eraikuntza-premiengatik edo araudi tekniko sektorialak hala aginduta egin beharrekoak izan ezik.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, eman diren eraikuntzako udal-lizentzien berariazko baldintzei jarraiki.

Eraikin gehiago jasotzen badira, edo dagoen eraikina ordezkatzen bada, aurrez izapidetu beharreko Xehetasun Azterketa baten bidez zehaztuko dira horien lerrokadurak, profilak eta sestrak ezarriko dira. Horretarako, GI-2132 errepidearen zorrei dagozkien tarteak errespetatu beharko dira, eta, betiere, gutxienez 10 m-ko tartea aipatu errepidetik eta 5 m-koa partzela pribatuaren gainerako mugetatik, hala sestra gainean nola sestrapean.

6. Partzelatzea.

Finkatutako partzela pribatua zatiezina da. Ez dago baimendua finkatutako eraikinak horizontalki banatzea, horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

La ejecución de las obras de reposición del aparcamiento de servicio, se efectuará de forma coordinada con las obras de urbanización del Sector colindante (HK) GA.05.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.1-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por:

* La resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

* La capacidad de ampliación del edificio existente autorizada sobre rasante, que se concreta en una superficie construida máxima del 10% de la ocupación actual de la parcela.

* La posibilidad de construcción bajo rasante de una (1) planta de sótano, con ocupación total de la parcela privada, sin perjuicio de las limitaciones de uso pormenorizado y de alineación previstas por la presente Norma Particular (ver apartados D.4 y D.5).

4. Usos pormenorizados.

Es el específicamente establecido en las condiciones de las respectivas licencias municipales de construcción y actividad. Como régimen complementario se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolla en el edificio.

La planta de sótano prevista solo podrá destinarse a aparcamiento de vehículos, como servicio de la actividad consolidada en la parcela. Esta planta será diáfana, sin otras particiones interiores que las obligadas por las necesidades constructivas, o por la normativa técnica sectorial.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción concedidas.

La fijación de alineaciones, perfiles y rasantes de las posibles ampliaciones de la edificación existente, o en caso de sustitución del edificio existente, se establecerán mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle. A tal efecto, se respetarán las condiciones de retiro que se desprendan de las servidumbres originadas por la Carretera GI-2132, y siempre, una distancia no menor de 10 m desde la citada carretera y de 5m desde el resto de los límites de la parcela privada, sobre, o bajo rasante.

6. Parcelación.

La parcela privada consolidada se considera indivisible. No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente.

7. Jabetzaren baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira.

Partzelarako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta gaur egungoa birmoldatuta egingo da hori, (HK)GA.05 Sektore mugakidean eraikiko den zerbitzu-bide berritik abiatuta.

2. Jarduteko baldintzak.

Dauden eraikinak handitu eta ordezkatzeko lanak, Arau Berezi honek proposatutako antolamendu xehakatua birplanteatzea badakarte, aurrez onartu beharreko Xehetasun Azterketa batek arautuko ditu. Aipatu arauak ezarritako egiturazko antolamenduaren zehaztapenak beteko ditu azterketak, eta baita, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Egungo jarduera behin betiko eten delako edo beste edozein gorabeheragatik, egiturazko antolamenduaren parametroak (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra eta abar) birplanteatu beharra badago, aztertu beharko da aldatzeko proposamena nondik datorren eta egokia den, eta (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara nahiz lurralde honek duen hirigintza-egoerara egokitzen den. Egin nahi diren aldaketak, Udalak horiek onartuz gero, Planeamendu Orokorraren Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bidez xedatu beharko dira; proiektu horretan, partzelaren antolamenduaren birplanteamendu integrala aztertu beharko da.

Arau berezi honetako «5.2. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan, area honek Zuzkidura Jarduketako eremu bat eratzen du: GA.02.1.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.1 planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Zerbitzuko aparkalekua eta horren ibilgailuentzako sarbidea birjartzeko lanak egin beharrekoak dira, area honen antolamendua (HK)GA.05 Sektore mugakidekoarekin koordinatu behar delako; beraz, lan horien finantzaketa aipatu sektorearen hirigintza-karga gisa geratuko da.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.1-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora de la urbanización pública del Área se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria.

El acceso rodado a la parcela será único, y se efectuará, remodelando el actualmente existente, a partir del nuevo vial de servicio que se construirá en el Sector colindante (HK)GA-05.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural establecidas por la citada Norma, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (HK)GA - Galarreta, así como a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela.

En el Plano «5.2-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular, este Area conforma un ámbito de Actuación de Dotación: GA.02.1.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5.1 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

La ejecución de posibles obras de reforma, o mejora del Sistema General Viario no se considerarán como cargas adscritas a este Area.

La financiación de las obras de reposición del aparcamiento de servicio y de su acceso rodado, obligadas por la necesidad de coordinar la ordenación de este Área, con la del Sector colindante (HK)GA-05, quedará adscrita como carga urbanística del citado Sector.

Area hau gauzatzeari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira zuzenean antolamendua egikaritzeari lotutako lanak, horiek azkenean arearen mugen barruan geratu zein ez.

Areako jabeek Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan xedatutako obligazioak bete beharko dituzte.

(HK)GA.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau garai batean Cisternas S.A. enpresa zegoen partzela handituan dago. Zirkuituko errepidearen ertzean dagoen hiri-garapena da.

— Gutxi gorabeherako azalera: 9.036 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Dauden eraikuntzak finkatzea.

— Partzelari atxikitako industria-erabilera arautzea, haren kokapenaren ezaugarriekin bat etorriz.

— Arearen hiritartzea osatuz, GI-2132 errepidearen ertzean oinezkoentzako espaloi bat jartzea (3 m-ko espaloi-sekzioa, 2 m-ko babes-zerrenda berdea).

— Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko beste jarduera batzuk egin ahal izango dira.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria Erabilerako Gunea» (7.922 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (1.114 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Arearen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna dauden eraikinek osatzen dute; horiek finkatuta geratuko dira, eraikuntzako udal-lizentziek ezarritako berariazko baldintzen arabera.

Lokal eta pabilioietan tarteko solairuak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitzen duena) araututa dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden o no ubicadas dentro de los límites de la misma.

Los propietarios del Area quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HK)GA.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela ampliada de la antigua empresa Cisternas Reunidas S.A. Desarrollo urbano existente al borde de la Carretera del Circuito.

— Superficie aproximada: 9.036 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la edificación existente.

— Regulación del uso industrial atribuido a la parcela, en consonancia con las características de su emplazamiento.

— Complementar la urbanización del Area mediante la construcción de una acera peatonal al borde de la Carretera GI-2132 (3 m de sección de acera y 2 m de banda verde de protección).

— Se podrán emprender otras acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 7.922 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.114 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Área es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/GA.03).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) espaloia egiteari buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— GI-2132 errepidearen zorrak (CS-6.c).

— Cisternas Reunidas enpresaren eraikina (90eko erdialdetik geldirik dago) lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen edo hartu dituzten EAEko guneen inbentarioan sartzea (erref.: 130), kokapen aldatua kategorian. (CS-2.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Babeserako berariazko irizpiderik ezartzeko beharrik ez dago. Hala ere, jarduera-lizentzietan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.2 eta 4.2 planoak).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3.1. Kalifikazio Xehakatua» planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udallizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago; edonola ere, Hirigintza Arau Orokorrek tarteko solairuetan eraikitzeari buruz xedatutakoa bete beharko da. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren mailako aprobetxamenduak ezartzea.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (Carretera GI-2132) (C.10/GA.03).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la construcción de la acera, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132. (CS-6.c).

— Inclusión del edificio de la empresa «Cisternas Reunidas» (cese de actividad desde mediados de los 90) en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (Ref. 130), en el concepto de Emplazamiento Modificado. (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3.2 y 4.2).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.1-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area, sin perjuicio de lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales para la construcción de entreplantas. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Erabilera xehakatuak.

Eraikuntzako udal-lizentzietako baldintzetan berariaz ezarritakoa da (ibilgailuen erakusketa, salmenta, mantentzea eta konponketa osoa). Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoa aplikatuko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

6. Partzelatzea.

Dauden bi partzela pribatuak finkatzeaz gain, zatiezintzat hartu dira. Ez dago baimendua finkatutako eraikinak horizontalki banatzea, horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

7. Jabetzaren baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

Partzela pribatua izan ezik, areako azaleraren gainerakoa erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.

Jarduera-lizentzia berriak, dauden jarduerak areagotzekoak eta eraikuntza- zein hiritartze-obra berriak egitekoak emateko orduan, betiere horiek kutsatua egon daitekeen gune gisa inbentariaturako orubeari (Cisternas Reunidas enpresa zegoen partzela – 130. erref.) eragiten diotenean, eta Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoak, xedatutakoa bete beharko da.

2. Hiritartze-lanak.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin ahal izango dira; proiektuon sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

Partzelarako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta (HK)GA.06 Sektore mugakidean egingo den zerbitzu-bide berritik abiatuta gauzatuko da; azken eremu horrek soilik jarri beharko du horretarako beharrezkoa den lurzorua.

Dena den, gaur egun dagoen sarbidea mantendu ahal izango da, baina betiere eskuinetarako birak bakarrik egin ahal izango dira.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau berezi honek hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea (tarteko solairu berriak eraikitzea, edo daudenak handitzea) baimenduz gero, Zuzkidura Jarduketatzat hartuko dira horiek.

4. Usos pormenorizados.

Es el específicamente establecido en las condiciones de las respectivas licencias municipales de construcción (Exposición, venta, mantenimiento y reparación integral de vehículos). Como régimen complementario se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de esteTexto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Las dos parcelas privadas existentes quedan consolidadas y se consideran indivisibles. No se autoriza la división de la edificación consolidada, en locales de uso, o propiedad independiente.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.1-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de la parcela privada, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento Potencialmente Contaminado (Antigua parcela de Cisternas Reunidas – Ref. 130), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

El acceso rodado al Area será único, y se efectuará a partir del nuevo vial de servicio que se construirá en el Sector colindante (HK)GA.06, siendo a cargo de este ámbito, únicamente, la puesta a disposición del suelo preciso para ello.

No obstante, el acceso actualmente existente podrá mantenerse siempre que quede restringido a giros a derechas.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.1 planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Ibilgailuentzako sarbide berria eraikitzeko lanak egin beharrekoak dira, area honen antolamendua (HK)GA.06 Sektore mugakidekoarekin koordinatu behar delako; beraz, lan horien finantzaketa aipatu sektorearen hirigintza-karga gisa geratuko da.

Area honi atxiki zaio gaur egungo sarbidearen birmoldaketa gauzatu eta finantzatzea, eta baita antolamenduak proposatutako espaloi publikoa eraikitzea ere.

Antolamendu xehakatuaren arabera, areako Sistema Orokorrak edo Lokalak gauzatzeko beharrezko diren lurrak doan lagako zaizkio Udalari.

Arau berezi honen E.3 atalean jasotako Zuzkidura Jarduketak jasango dituzten partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan xedatutako obligazioak bete beharko dituzte.

(HK)GA.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau garai batean Herrería Laburu enpresa zegoen partzela handituan dago. Galarretako Lorategi Hiriaren alboan dagoen hiri-garapena da.

— Gutxi gorabeherako azalera: 4.024 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Dauden eraikuntzak finkatzea.

Partzelari atxikitako industria-erabilera arautzea, gaur egun dagoen erabileren nahasketari erreparatuz (etxebizitza – jarduera ekonomikoak).

— Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko beste jarduera batzuk egin ahal izango dira.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria Erabilerako Gunea» (4.024 m²).

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5.1 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

La ejecución de posibles obras de reforma, o mejora del Sistema General Viario no se considerarán como cargas adscritas a este Area.

La financiación de las obras de construcción del nuevo acceso rodado, obligadas por la necesidad de coordinar la ordenación de este Área, con la del Sector colindante (HK)GA.06, quedará adscrita como carga urbanística del citado Sector.

Queda atribuida a esta Area la ejecución y financiación de la remodelación del acceso actual y la construcción de la acera pública prevista por la ordenación adoptada.

El suelo de este Area que, según la ordenación pormenorizada adoptada, sea necesario para la ejecución de los Sistemas Generales o Locales adscritos a la misma, será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HK)GA.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela ampliada de la antigua empresa Herrería Laburu. Desarrollo urbano existente colindante con la Ciudad Jardín de Galarreta.

— Superficie aproximada: 4.024 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la edificación existente.

— Regulación del uso industrial atribuido a la parcela, en función de la mezcla de usos actualmente existentes (vivienda – actividades económicas).

— Se podrán emprender otras acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 4.024 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Arearen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna dauden eraikinek osatzen dute; horiek finkatuta geratuko dira, eraikuntzako udal-lizentziak ezarritako berariazko baldintzen arabera.

Tarteko solairuak eraikitzeko tolerantzia Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan araututa dago.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Arearen antolamenduan ez dago horrelakorik.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Baldintza arautzaileak ezartzeko beharrik ez dago.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Babeserako berariazko irizpiderik ezartzeko beharrik ez dago. Hala ere, jarduera-lizentzietan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.2 eta 4.2 planoak); arauak, beste zehaztapen batzuen artean, egungo antolamendua finkatzen du. Edonola ere, arau bereziko E.2 atalean ezarritakoa ere bete beharko da.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3.1. Kalifikazio Xehakatua» planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a la edificación existente y que queda consolidada en las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción.

La tolerancia de construcción de entreplantas queda regulada por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No se precisa determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3.2 y 4.2), que, entre otras determinaciones consolida la existente, sin perjuicio de lo establecido en el apartado E.2 de esta Norma Particular.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.1- Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la

finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman diren eraikuntza eta birmoldaketarako udal-lizentzien berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago; edonola ere, Hirigintza Arau Orokorrek tarteko solairuetan eraikitzeari buruz xedatutakoa bete beharko da. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren sektoreko aprobetxamenduak ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 31. artikuluak ezarritakoak dira, 3. kategoriako jarduerak izan ezik; azken horiek ez dira baimentzen, partzelan dagoen beste erabilerarekin, bizitegikoarekin alegia, bateraezinak direlako.

Finkatutako etxebizitza-eraikinari begira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 30. artikuluan jasotako zehaztapenak jarraitu beharko dira, eraikinetako behe-solairuen erabilera erregulatzeari dagokionez izan ezik; izan ere, behe-solairuetan zehaztapenak ez dira aplikagarriak, horietan ibilgailuen aparkalekuak eta trastelekuak baino ez baitira baimentzen, denak ere eraikineko etxebizitzen erabilerari eta jabetzari lotuak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzelan finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman diren eraikuntza eta birmoldaketarako udal-lizentzien berariazko baldintzei jarraiki.

6. Partzelatzea.

Dagoen partzelatzea finkatzen da, eta zatiezina izango da.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluko zehaztapenek arautzen dute finkatutako industria-eraikinen banaketa, horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

7. Jabetzaren baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira.

Bide-sare publikotik, partzelarako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

presente Norma Particular, según las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción y remodelación, concedidas en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Área, sin perjuicio de lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales para la construcción de entreplantas. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

Es el establecido por el artículo 31 de las Normas Urbanísticas Generales de esteTexto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, a excepción de las actividades de Categoría 3.ª, que no se autorizan, por incompatibilidad con el uso residencial también existente en la parcela.

Para el edificio de viviendas consolidado, regirán las determinaciones previstas por el artículo 30 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en el presente caso sólo se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros, todos ellos ligados en uso y propiedad a las viviendas del edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en la parcela, según las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción y remodelación concedidas en cada caso.

6. Parcelación.

La parcelación existente queda consolidada y se considera indivisible.

La división de la edificación industrial consolidada, en locales de uso, y/o propiedad independiente, queda regulada por las determinaciones previstas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.1-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria.

El acceso rodado al Área, desde la red viaria pública, será único.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Edonola ere, kasu horretan, area hobeto antolatzeko komenigarria irizten bazaio, Udalak eskatu ahal izango du lerrokadurak edo finkatutako beste hirigintza-parametro batzuk birplanteatzea, betiere Arau Berezi honek xedatutako hirigintza-eraikigarritasuna errespetatuz. Horretarako, Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterketa bat egin beharko da, egin nahi diren egokitzapenen arabera.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.1 planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Urbanizazioaren eta gunearen zerbitzu-sare orokorren egoera hobetu eta normaltze aldera Udalak egin ditzakeen lanak gauzatzeko gastuei begira, areako jabe partikularrek dagokien zati proportzionala ordaindu beharko dute.

(HK)GA.05 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Sektore honen mugak dira, ipar eta ekialdean, zirkuituko errepidea (GI-2132), hegoaldean, Sorgintxulo errekaren ibarra, eta mendebaldean, Galarreta pilotalekuaren partzela eta Jauregi landa-auzunearen bidea. Gaur egun, hirigarapenik ez dago bertan.

— Gutxi gorabeherako azalera: 150.121 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Sustapen publikoko jarduera ekonomikoetarako sektore bat mugatzea, Hernaniko Udalak eta Donostiako Teknologi Elkartegia S.A. sozietateak sinatutako hitzarmena oinarri harturik. Hitzarmen horren helburua da Hernaniko udalerrian teknologia-parke bat garatzea, aipatu sozietateak Miramon aldean (Donostia) egin duen kudeaketaren luzapen gisa. (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuak Donostialdeko lurralde-egituraren baitan dituen ezaugarri estrategikoak baliatu eta indartzeko asmoz hautatu da kokagune hori. Ekimen horren helburu nagusia da ikerketaren, berrikuntza teknologikoaren eta irakaskuntzaren alorretako jarduerak erakartzea.

— Sektorerako zerbitzuko bide-sare bat diseinatzea, Galarretako azpi-eremurako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

* Gaur egun dagoen biribilgunetik sektorera, ibilgailuentzako sarbide nagusi bat sortzea; edonola ere, inguruko sektoreetatik beste sarbide batzuk ere moldatu ahal izango dira, horiek funtzionalki beharrezkoak badira sektorea behar bezala antolatzeko.

* Galarreta pilotalekuaren partzelara sartzeko sistema arrazionalizatzea.

* Sektore hau inguruko bide-sareekin eta oinezkoentzako ibilbideekin koordinatu eta uztartzea (Jauregi, Sorgintxulo, Antziola eta abar).

* Sektorearen ibilgailuentzako sarbidea Galarretako azpi-eremuko sektore berrietako sarbideekin koordinatu eta osatzeko premia aztertzea.

No obstante, en tal caso, si se estimara conveniente para una mejor solución de ordenación del Area, el Ayuntamiento podrá reclamar el replanteamiento de las alineaciones u otros de los parámetros urbanísticos consolidados, respetando siempre la edificabilidad urbanística establecida por esta Norma Particular. Para lo cual se deberá redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana o un Estudio de Detalle según proceda, a tenor de la naturaleza de los reajustes que se pretendan adoptar.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5.1 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios particulares del Area contribuirán a satisfacer la parte proporcional que les corresponde en los gastos de ejecución de las obras que el Ayuntamiento pudiera llevar a cabo con el fin de mejorar y normalizar la situación de la urbanización y de las redes generales de servicio de la zona.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HK)GA.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde al territorio delimitado al Norte y Este por la Carretera del Circuito (GI-2132), al Sur por la vaguada de la regata de Sorgintxulo y al Oeste, por la parcela del frontón Galarreta y por el Camino del Barrio Rural de Jauregi. Carece en la actualidad de desarrollo urbano.

— Superficie aproximada: 150.121 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Delimitación de un sector de actividades económicas de promoción pública, como resultado del Convenio suscrito entre Ayuntamiento de Hernani y la sociedad Parque Tecnológico de San Sebastián S.A., a destinar al desarrollo en el municipio de Hernani de un Parque Tecnológico, como prolongación de la gestión efectuada por dicha sociedad en la zona de Miramón (Donostia). El emplazamiento ha sido seleccionado aprovechando y potenciando las cualidades estratégicas que caracterizan al Subámbito (HK)GA - Galarreta en el contexto territorial de Donostialdea. El objetivo prioritario de esta acción es acoger actividades relacionadas con la investigación, la innovación tecnológica y la docencia.

— Diseño de la red viaria de servicio del Sector, atendiendo a las previsiones de ordenación general propuestas para el Subámbito de Galarreta:

* Adoptar un acceso rodado principal al Sector desde la rotonda actualmente existente, sin perjuicio de prever otras soluciones complementarias de acceso desde los Sectores colindantes que puedan ser funcionalmente necesarias para la correcta ordenación del Sector.

* Racionalizar el sistema de acceso a la parcela del Frontón Galarreta.

* Prever la coordinación y articulación de este sector con las redes viarias y recorridos peatonales del entorno (Barrios de Jáuregui, Sorgintxulo, Antziola, etc.).

* Estudiar la necesidad de coordinar y complementar el acceso rodado de este Sector, con los de los nuevos Sectores del Subámbito de Galarreta.

* Arrazoi funtzionalak eta segurtasunekoak direla-eta, GI-2132 errepidetik Jauregiko biderako gaur egungo sarbidea kentzea, hura sektorearen barne-sarean txertatuz.

— Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, sektorearen erabilera eta jarduera ekonomiko berezien (teknologia-parkea) ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

— Sektorean jarduera ekonomikoak ezartzean baliatuko den erabileren berariazko erregimena zehaztea, planeamendu orokor honek sektoreari atxiki dion funtzionaltasuna bermatzeko eta izaera horrekin bateraezinak diren jarduerak ezar daitezen eragozteko.

— Sektorearen antolamendu xehakatuak inguruan eraztun berde bat sortzeko aukera aztertuko du. Inguru horretan, ahal den neurrian, gune libreen sistema lokaleko elementu gehienak kokatuko dira, eremuaren funtzionaltasuna hobetzeko eta sektorea Santa Barbara – Oriamendi korridorearen paisaian eta ingurumenean integratzeko.

— Antolamendu xehakatu horrek sortzear den egitura berriko gune adierazgarri eta funtzionaletan kokatuko ditu, aukeran, ekipamendu komunitarioko partzelak.

— Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu beharko du, dagokion proportzioan.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko, betiere planeamendu orokor honek baliatutako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz. Horri dagokionez, azaleraren aldakuntza-parametroa %±2,5 izango da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzoru sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

««B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilerako Gunea». Teknologia Parkea (146.744 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (3.377 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Guztira, 108.000 m² (t). Eraikigarritasuna neurtzeko:

— Tarteko solairuan eta solairu guztietan eraikitako azalerak, Arau Berezi honen D.3 atalean ezarritako erabilera nagusiak eta onargarriak hartzen dituztenak, sartzen dira, bai sestra gainean bai sestrapean, jarraian aipatzen diren salbuespenekin:

— Ez dira sartzen hegal irekiak, ataripeak eta aparkalekuak, eta ezta erabilera baimenduen osagarriak diren sestrapeko instalazioak ere.

* Suprimir, por motivos funcionales y de seguridad el acceso actual al Camino de Jáuregui desde la carretera GI-2132, incorporándolo a la red interior del Sector.

— Adopción de unos parámetros de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades de los usos y actividades económicas especiales (Parque Tecnológico) a las que queda destinado este Sector.

— Definición del régimen específico de usos que debe regir en la implantación de actividades económicas en el Sector, de forma que se garantice la funcionalidad atribuida al mismo por este planeamiento general, y que se impida la implantación de actividades incompatibles con dicho carácter.

— La ordenación pormenorizada del Sector estudiará la posibilidad de creación de un anillo perimetral verde, en el que, en lo posible, se concentre la mayor parte del sistema local de espacios libres, con el fin de mejorar su funcionalidad y de que actúe como mecanismo de integración paisajística y medioambiental del Sector en el corredor Sta. Bárbara – Oriamendi.

— La citada ordenación pormenorizada emplazará prioritariamente las parcelas de equipamiento comunitario en lugares significativos y funcionales de la nueva trama urbana a crear.

— El desarrollo de este Sector, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo Sistema General Viario previsto en el Subámbito (HK)GA -Galarreta.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general. Se establece al efecto, un parámetro de variación superficial de ± 2,5%.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.20 Uso terciario». Parque Tecnológico (Sup. 146.744 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.377 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Total de 108.000 m² (t). A efectos de cómputo de esta edificabilidad:

— Quedan incluidas las superficies construidas en entreplantas y en todas las plantas, sobre, o bajo rasante destinadas a los usos característicos y admisibles establecidos por el apartado D.3 de esta Norma Particular, con las excepciones estipuladas a continuación.

— No quedan incluidas las superficies correspondientes a vuelos abiertos, porches y a aparcamiento y a instalaciones auxiliares de los usos autorizados, ubicadas en plantas bajo rasante.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak. Arau berezi honek onargarri gisa definitutako irabazi-asmoko erabilerak –berezkoak diren hirugarren sektoreko erabilerez bestelakoak– sestra gainean jartzeko hirigintza-eraikigarritasuna ezingo da izan sektore honi sestra gainean esleitu zaion guztizko hirigintza-eraikigarritasunaren herena baino handiagoa.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 biribilgunea eta errepidea) (C.10/GA.05).

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta sektorea gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Sektore honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideari eta bide-sareari buruz nahiz ekipamendu publikoko sistema lokalei buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— Ahalmen agrologiko handiko lurzorua duten eremuak (CS-1.a).

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— Interes geomorfologikoa duten eremuak. Lapiaza (CS-4.g).

— GI-2132 errepidearen eta biribilgunearen zorrak (CS-6.c).

— Natura-intereseko landaredia duten eremuak (CS-4.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta Airea.

Sektore honetan kokatuko diren industria-jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higadura-prozesuak eta -arriskuak.

Sektore honen ezaugarriak direla-eta, baloratu da antolamendua gauzatzeko egin behar diren lur-mugimenduek ez dutela higadura-prozesu edo -arrisku nabarmenik eragingo, eta, edonola ere, horiek behar bezala kontrolatu ahal izango direla, neurri babesle eta zuzentzaile egokiak hartuta.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Área, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular. La edificabilidad urbanística sobre rasante, que pueda destinarse a usos lucrativos definidos por esta Norma Particular como admisibles, distintos de los usos característicos terciarios, no será superior a un tercio de la edificabilidad urbanística total, sobre rasante, atribuida a este Sector.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (Rotonda y Carretera GI-2132) (C.10/GA.05).

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Sector, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Zonas de suelo de alta capacidad agrológica (CS-1.a).

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

— Areas de interés geomorfológico. Lapiaz (CS- 4.g.).

— Servidumbres dimanantes de la rotonda y de la Carretera GI-2132. (CS-6.c).

— Puntos de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Sector edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades industriales que vayan a ubicarse en este Sector deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

Sektore honetako hiritartze-planak eta -proiektuak idazteko eta gauzatzeko faseetan (plan partziala, hiritartze-proiektua eta eraikuntza-proiektuak), behar bezalako zorroztasunez aztertuko da eragin horien arriskua, eta, beharrezkoa izanez gero, neurri babesle eta zuzentzaileak proposatuko dira, aipatu fase bakoitzak duen irismenaren arabera.

(b) Hondakinen sorrera.

Aurreikustekoa da sektorearen urbanizazioa eta eraikinak egiteak lur-mugimendu handiak eragingo dituela. Plan Partzialak antolamenduko alternatiba bat aztertu beharko du lanen eragina ahalik eta txikiena izan dadin eta, ahal den neurrian, lurhartzeak eta -isurtzeak orekatuta egon daitezen. Alde horretatik, hiritartze-proiektuak egoera aztertuko du eta lanak gauzatzeko orduan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak xedatuko ditu.

3. Hidrologia (akuiferoak).

Hiri-garapen berria kokatuko den eremuaren ezaugarriak direla-eta, hondeaketa- eta isurtze-lanen ondorioz baliabide akuiferoak ez kaltetzeko neurriak hartu behar dira.

Auzi hori behar bezala aztertu eta kontrolatu beharko da proposatutako garapenaren antolamendu- eta exekuzio-faseetan.

4. Landaredia.

Sektorearen antolamendua eta hirigintza gauzatzean, gaur egun sektoreko hego eta ekialdeko mugetatik gertu dauden natura-intereseko zuhaizti txikiak ahalik eta gutxien kaltetzeko neurriak aztertuko dira.

5. Paisaia.

Sektoreak gunearen testuinguru fisikoan duen kokapenagatik, eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik oso nabarmen ikusten delako, proposatutako hiri-garapen berria antolatu eta gauzatzeko orduan beharrezkoa da sektorea paisaian txertatzeko eta inpaktu bisualak gutxitzeko neurriak hartzea (babeszerrenda berde bat, ezponden eta betelanen tratamendua eta abar).

6. Beste auzi batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: Lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Sektore honen antolamendu xehakatua Plan Partzial bakar bat idatziz xedatuko da.

11. Programazioa.

Garapeneko planeamendua aurkezteko eta onartzeko epeak, eta sektore hau gauzatzekoa, gaur egun izapidetzen ari diren Arau Subsidiarioaren Aldaketaren Memoriako 3.6 kapituluan ezarritakoak dira.

Sektore hau gauzatzearekin batera, Galarreta pilotalekuko zerbitzuko aparkalekua (HK)GA.02 Area mugakidera lekualdatuko da.

Plan partziala sektorea sustatzen duen entitate publikoak (Donostiako Teknologi Elkartegia S.A.) idatziko du.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

Es previsible que la ejecución de la urbanización y de las edificaciones del sector conlleve un importante movimiento de tierras. El Plan Parcial deberá estudiar una alternativa de ordenación que posibilite minimizar las afecciones derivadas de tales obras y, en lo posible, el equilibrio entre préstamos y vertidos, El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

3. Hidrología (acuíferos).

Las características de la zona sobre la que se emplaza el nuevo desarrollo urbano reclaman la adopción de medidas para evitar afecciones a los recursos acuíferos existentes, como consecuencias de las labores de excavación y vertido.

Esta cuestión deberá ser objeto de la debida evaluación y control en las fases de ordenación y ejecución del desarrollo planteado.

4. Vegetación.

En la ordenación y urbanización del Sector se estudiarán las medidas necesarias para reducir al máximo las afecciones sobre las pequeñas manchas de arbolado de interés naturalístico actualmente existentes, próximas a los límites Sur y Este del Sector.

5. Paisaje.

Dado el emplazamiento del sector en el contexto físico de la zona y la alta visibilidad que le corresponde desde las vías rodadas colindantes, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales (banda perimetral verde, tratamiento de los taludes y rellenos, etc.).

6. Otras cuestiones.

La ejecución de este sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un único Plan Parcial.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector, son los establecidos por el Capítulo 3.6 de la Memoria de la Modificación de NNSS actualmente en tramitación.

La ejecución de este Sector estará coordinada con el traslado de emplazamiento del aparcamiento de servicio del Frontón Galarreta al Area colindante (HK)GA.02.

El Plan Parcial será redactado por la entidad pública promotora del Sector (Parque Tecnológico de San Sebastián S.A.).

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatu plan partzialak ezarriko du.

3. Erabilera xehakatuak.

Aipatu plan partzialak ezarriko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 32. artikuluan xedatutakoari jarraiki, baina erabilera-muga hauek errespetatuz:

Antolatu beharreko erabilera nagusiak:

— Ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-zentroak, eta horien erabilera osagarriak.

— Bulegoak.

— Irakaskuntza-erabilera.

— Merkataritza (araudi sektorialak «Merkataritzako Ekipamendu Handi» gisa sailkatutakoak eta 1.000 m²-tik gorako salmenta-eremua duten establezimenduak izan ezik).

— Osasun-erabilera.

— Sorospen-erabilera.

— Erabilera soziokulturala.

— Kirol-erabilera.

— Aisialdi-erabilera.

— Hotel-erabilera.

Antolatu beharreko erabilera onargarriak:

— 1. eta 2. kategoriako industriala, eta salbuespen moduan 3.ekoa, planeamendu xehakatuak arautzen duenaren arabera, teknologia-parkea garatzeko programari erreparatuz.

— Ekipamendu komunitarioa.

— Bizitegi kolektiboa.

— Etxebizitza, erabilera osagarri gisa (segurtasun- eta mantentze-zerbitzuak); zerbitzuok, funtzionalki eta erregistroan, erabilera baimenduei loturik daude.

— Aparkalekua.

Erabilera debekatuak:

— Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Sektore honen plan partzialak eraikinen forma zehazten duten parametroak xedatuko ditu.

Nolanahi ere, sektore honen antolamenduak muga hauek errespetatu beharko ditu:

* Antolamenduaren eraikuntza estandarrari begira, gehieneko profila hau izango da: Sestra gainean, hiru (3) solairu (erlaitzaren altuera, 12 m-koa), eta bi (2) solairu sestrapean. Hala ere, eta sektoreak izaera berezia duela ikusirik, plan partzialak eraikin bakarrak izateko partzelak proposatu ahal izango ditu, eta horientzat berariazko araudi bat zehaztu, eraikuntza estandarrarentzat ezarritakoa baino profil edota altuera handiagoa baimenduz, baina betiere inguruko paisaian egoki txertatuko direla bermatuz.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Parcial, atendiendo a lo previsto en el artículo 32 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio del cumplimiento de las siguientes limitaciones de uso:

Usos característicos a ordenar:

— Centros de investigación, desarrollo e innovación y los usos auxiliares de los mismos.

— Oficinas.

— Docente.

— Comercial (excluidos los clasificados por la normativa sectorial como «Gran Equipamiento Comercial» y aquellos establecimientos con área de venta superior a 1.000 m²).

— Sanitario.

— Asistencial.

— Sociocultural.

— Deportivo.

— Recreativo.

— Hotelero.

Usos admisibles a ordenar:

— Industrial de 1.ª, 2.ª y, excepcionalmente de 3.ª categoría, según quede regulado por el planeamiento pormenorizado, en función del programa de desarrollo del Parque Tecnológico.

— Equipamiento comunitario.

— Residencia colectiva.

— Vivienda como uso auxiliar (servicios de seguridad y mantenimiento), ligadas funcional y registralmente a las actividades autorizadas.

— Aparcamiento.

Usos prohibidos:

— Los no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Parcial de este Sector adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación de este Sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* Se establece un perfil máximo de tres (3) plantas sobre rasante (con una altura de cornisa de 12 m.) y de dos (2) bajo rasante para la edificación-tipo a adoptar por la ordenación. No obstante, y visto el carácter especial del Sector, el Plan Parcial, podrá proponer las parcelas destinadas a edificaciones singulares, y definir para ellas una regulación específica de un perfil y/o una altura superior al establecido para la edificación-tipo, garantizando en todo caso su correcta integración paisajística en el entorno.

* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tartea gordeko dute sektorearen mugekiko; hala ere, Errepideen Foru Legeak tarte handiagoak ezartzen baditu, horiek bete egin beharko dira.

5. Partzelatzea.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabetzaren baldintzak.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Dagokion Hirigintza Jarduketako Programak ezarriko ditu.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

— Sektorearen hiritartze-lanak dagokion Hiritartze Proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, plan partzialean edo, hala badagokio, Hiritartze Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

— Sektorerako ibilgailuentzako sarbidea egun dagoen biribilgunetik egingo da. Zerbitzuko barne-sare berritik abiatuta, (HK)GA.02 Area mugakiderako eta Jauregi auzoko bide publikorako sarbidea egin beharko da. Sektorean ibilgailuen zein oinezkoen ibilerraztasuna hobetze aldera, plan partzialak proposatu ahal izango du barneko bide-sarea (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuko beste sektore batzuetako sareekin lotzea.

— Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

— Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA-Galarreta azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK)GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

— Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

* La edificación respetará una distancia a los límites del Sector no menor de 10m, sin perjuicio del cumplimiento de los retiros mayores dimanantes de la Ley Foral de Carreteras.

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Quedarán establecidos por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

— Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

— El acceso rodado principal al Sector se efectuará desde la rotonda existente. A partir de la nueva red interior de servicio se deberá dar acceso al Area colindante (HK)GA.02 y al camino público del Barrio de Jauregi. Por razones justificadas de optimización de la accesibilidad rodada, o peatonal del Sector, el Plan Parcial podrá proponer la conexión de la red viaria interior con la de otros Sectores del Subámbito (HK)GA - Galarreta.

— La dotación de aparcamiento a prever por el Plan Parcial responderá justificadamente, además de a las reservas establecidas por la legislación urbanística, a un estándar acorde a las necesidades reales generadas por las actividades a implantar.

— La solución de saneamiento deberá ser integral para todo el Subámbito (HK)GA, y al menos se efectuará de forma conjunta la solución del saneamiento de los sectores y áreas que pueden acoger nuevos desarrollos, esto es, los GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8, y GA.09, de manera que se evite la generación de nuevos vertidos y sistemas de depuración autónomos.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización que se elabore para este sector GA.05 deberá indicar la red de saneamiento actual y prevista para todo el Subámbito (HK)GA - Galarreta, su destino final y las previsiones que existan de mejora de la red y sistema de depuración. Así mismo, dicha solución deberá contar con un Informe de Conformidad al planteamiento del Ente Gestor de Saneamiento (Mancomunidad de Aguas del Añarbe).

Entendiendo recomendable la solución coordinada y conjunta de todas las acometidas generales del resto de los servicios, el Proyecto de Urbanización extenderá la solución conjunta de aquellas a varios o incluso todos los servicios del subámbito (HK)GA. En este caso, el primero de los ámbitos que dé inicio al proceso de ejecución de la ordenación urbanística elaborará el referido proyecto de acometidas generales exteriores, y ejecutará, a su costa y cargo las acometidas que sean necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito o sector de que se trate. No obstante, la financiación de los costos de dicho proyecto se realizará por todos los citados ámbitos, áreas y sectores de nuevo desarrollo, en la misma proporción que la establecida por este documento para la financiación del Sistema General Viario.

— Se deberán contemplar medidas preventivas necesarias para evitar la contaminación de las aguas subterráneas. De igual modo, se deberán prever medidas de protección de las captaciones y puntos de agua localizados en los distintos sectores.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

— Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, sektorean ezarri beharreko antolamendu xehakatuak «CS-4.c gainjarritako baldintza» gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanei erasaten badie, Hiritartze Proiektuak behar diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko ditu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoari jarraiki. Kasu honetan, gainera, jarduketa zuzentzaile eta konpentsatzaile hori aintzat hartu beharko da, halaber, sektore honi hirigintza-karga gisa atxikitako GA.02 areako aparkalekua birjartzeko lanen exekuzioan.

— Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

2. Jarduteko baldintzak.

Plan partzialean eta hura garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honakoa xedatzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko eremu bereizi bat izango da (AI-GA.05.1).

* Sektorea Exekuzio Publikoko Erregimenaren mende egongo da.

* Sektorea gauzatzeko baliatuko den sistema desjabetzea izango da, eta haren onuraduna, berriz, Donostiako Teknologi Elkartegia S.A. sozietate publikoa.

Sektorearen entitate sustatzaileak hala erabakiz gero, HJPak beste edozein exekuzio-erregimen baliatu ahal izango du, indarrean dagoen hirigintza-legedian jasotakoen artean.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Horri dagokionez, aipatu sektoreko plan partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Plan partzialak xedatuko du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatuko den antolamendu xehakatuarekin.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización a elaborar deberá contar con la información disponible en la Agencia del Agua, en relación con los criterios de protección de aguas subterráneas y localización de puntos de agua».

— Si por razones debidamente justificadas, la ordenación pormenorizada a adoptar en el sector, requiriera la afección a manchas de vegetación de interés naturalístico identificadas como «condicionante superpuesto CS-4.c», el Proyecto de Urbanización del sector adoptará las medidas correctoras y compensatorias pertinentes, ateniéndose a lo previsto al efecto en el artículo 83 de la Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS. En el presente caso además, igual actuación restauradora y compensatoria deberá ser tenida en cuenta en la ejecución de las obras de reposición del aparcamiento del Area GA.02, adscrita a este sector como carga de urbanización.

— El Ayuntamiento promoverá la redacción del Proyecto de Obra Pública de Urbanización que estudie el Sistema General Viario previsto para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta. Dicho Proyecto estudiará la posibilidad de división en fases de la ejecución de las obras del citado Sistema General, a fin de coordinar éstas con las de urbanización de los Sectores y Areas previstos por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- GA.05.1).

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Pública.

* El sistema a adoptar para la ejecución del Sector será el de Expropiación, cuyo beneficiario será la sociedad pública «Parque Tecnológico de San Sebastián S.A.».

Caso de que la entidad promotora del Sector así lo decidiera, el PAU podrá adoptar cualquier otro régimen de ejecución, o sistema de actuación, de entre los previstos por la legislación urbanística vigente.

Las obras de urbanización del nuevo Sistema General Viario ordenado en el Subámbito (HK)GA – Galarreta serán ejecutadas por el Ayuntamiento de Hernani, sobre el suelo de cesión y con las aportaciones económicas atribuidas a las diversas Actuaciones Integradas previstas por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. No obstante, el Ayuntamiento podrá, en su caso, imputar al presente ámbito de Actuación Integrada la ejecución de una determinada parte del referido Sistema General, en función de la aportación económica que le corresponda, y atendiendo a las fases de obra estudiadas al efecto por el Proyecto de Urbanización. Tal determinación deberá incorporarse al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar.

5. Hirigintza-kargak.

Sektoreko jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki. Beti ere, Udalak eta Donostiako Teknologi Elkartegia S.A. sozietate publikoak sinatutako hitzarmenetik eratorritako konpromisoak bete beharko dira.

Lurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da sektore honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.07.

Sektore honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, horiek sektorearen barruan egon zein ez, eta baita Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera AI – GA.05.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Sektorearen kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

* (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %52,43 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

* (HK)GA.02 Area mugakidean, zerbitzuko aparkalekua eta horren ibilgailuentzako sarbidea birjartzeko lanen finantzaketa.

* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoaren arabera hartu beharreko ingurumenaren aldeko neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileen exekuzioa eta finantziazioa, «CS-4.c gainjarritako baldintza» gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanen gaineko balizko eraginari dagokionean. Kasu honetan, gainera, sektoreari egotz dakizkiokeen karga gisa sartuko dira GA.02 areako berberak, alegia, sektore honi hirigintza-karga gisa atxikitako zerbitzuko aparkalekua birjartzeko lanei dagozkienak.

Karga eta betebehar horiek guztiak, Sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta, halakorik bada, Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

(HK)GA.06 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Sektore hau garai batean Repsol-Butanoren faktoria zegoen lursailetan dago. Gaur egun, behin-behineko industria-erabilerak daude gunean. Zirkuituko errepidearen kontra dago, eta mugakide ditu, ekialdean, (HK)GA.03 Arearen hiri-garapen industriala, hegoaldean, Jauregi landa-gunea eta, mendebaldean, Donostiako bigarren ingurabidearen desjabetze-muga.

— Gutxi gorabeherako azalera: 46.525 m².

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente. Sin perjuicio del cumplimiento de los compromisos que al efecto se deriven del Convenio suscrito entre Ayuntamiento y la sociedad pública «Parque Tecnológico de San Sebastián S.A.».

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales adscritos a este Sector (Red Viaria): C.10/GA.07.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al Ambito de Actuación Integrada AI – GA.05.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Sector.

* La financiación de la parte proporcional de la ejecución del nuevo Sistema General Viario propuesto por el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta. Tal participación se establece en el 52,43 % del costo total de la ejecución de las obras de urbanización y de los costos de que se puedan derivar de la adquisición de los terrenos, o de la satisfacción de las obligaciones urbanísticas correspondientes a la parcela de terreno emplazada en el Término Municipal de Donostia y que resulta obligada su ocupación para poder completar el trazado de este Sistema General Viario (rotonda del sector GA.06).

* La financiación de las obras de reposición del aparcamiento de servicio, y de su acceso rodado, en el Area colindante (HK)GA.02.

* La ejecución y financiación de la las medidas ambientales correctoras y compensatorias, que en función de lo previsto al efecto en el artículo 83 de la Normas Urbanísticas Generales del Texto sea pertinente adoptar, en relación con la posible afección a manchas de vegetación de interés naturalístico identificadas como «condicionante superpuesto CS-4.c». En el presente caso, así mismo, se considerarán incluidas como cargas imputables al sector las correspondientes por idéntica causa al área GA.02, con ocasión de la reposición del aparcamiento de servicio, adscrito a este sector también como carga de urbanización.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y, en su caso, por el Proyecto de Reparcelación.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HK)GA.06

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde a los terrenos en los que antiguamente se asentaban las instalaciones de la Factoría Repsol-Butano. Constituye en la actualidad un enclave con usos industriales provisionales. Está apoyado en la Carretera del Circuito y es colindante por el Este con el desarrollo urbano industrial del Area (HK)GA.03, por el Sur con la zona rural de Jauregi y por el Oeste con el límite de expropiación del Segundo Cinturón de Donostia.

— Superficie aproximada: 46.525 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Repsol-Butano enpresak bere jarduna eten ondoren libre geratu den lurzoruaren hirigintza-antolamendua egitea.

— Partzela honek jarduera ekonomikoak garatzeko duen ahalmenari probetxu ateratzea, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren hirigintza-ezaugarri bikainez baliatuz.

— Sektorearen zerbitzuko bide-sarea diseinatzea, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremurako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

* Sektoreari sarbide orokor eta bateratua ematea, biribilgune berri batetik.

* (HK)GA.03 Area mugakidean ibilgailuentzako sarbidea paratzea.

* GI-2132 errepidearen ertzean oinezkoentzako espaloi bat jartzea (3 m-ko espaloi-sekzioa eta 2 m-ko babes-zerrenda berdea).

— Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, sektorearen industria-erabileren ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

— Sektorearen hegoaldeko mugan (Jauregi landa-gunea) babes-zerrenda berde bat sortzea ahalbidetuko duen antolamendu xehakatu bat proposatzea. Inguru horretan, ahal den neurrian, gune libreen sistema lokaleko elementu gehienak kokatuko dira, eremuaren funtzionaltasuna hobetzeko eta sektorea paisaian eta ingurumenean txertatzeko.

— Antolamendu xehakatu horrek sortzear den hiri-egitura berriko gune adierazgarri eta funtzionaletan kokatuko ditu, aukeran, ekipamendu komunitarioko partzelak.

— Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu beharko du, dagokion proportzioan.

— Sektore honen plan partzialak –2009ko apirilaren 21ean behin betiko onartutako SUE-10.6 Sektorearen Plan Partziala– xedatutako antolamendua finkatzea; antolamendu hori bat dator Arau Berezi honek ezarritako hirigintzako helburu eta zehaztapenekin.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko (garai bateko Repsol-Butano enpresaren finka eta bigarren ingurabidearen desjabetze-muga), betiere planeamendu orokor honek baliatutako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria Erabilerako Gunea» (42.832 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (3.693 m²).

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Dar ordenación urbanística al suelo disponible tras la desaparición de la actividad desarrollada por la empresa Repsol-Butano.

— Aprovechar la potencialidad que esta parcela tiene para desarrollar actividades económicas, aprovechando las óptimas cualidades urbanísticas del Subámbito (HK)GA - Galarreta.

— Diseñar la red viaria de servicio del Sector, atendiendo a las previsiones de ordenación general propuestas para el Subámbito (HK)GA - Galarreta:

* Adoptar un acceso general y unificado al Sector desde una nueva rotonda.

* Dar acceso rodado al Area colindante (HK)GA.03.

* Prever la construcción de una acera peatonal al borde de la Carretera GI-2132 (3 m de sección de acera y 2 m de banda verde de protección).

— Adoptar unos parámetros de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades de los usos industriales a las que quede destinado este Sector.

— Estudiar una ordenación pormenorizada del Sector que posibilite la creación de una banda verde de protección en su límite Sur (zona rural de Jáuregui), en el que, en lo posible, se concentre la mayor parte del sistema local de espacios libres, con el fin de mejorar su funcionalidad y de que actúe como mecanismo de integración paisajística y medioambiental del Sector.

— Emplazar en la citada ordenación pormenorizada las parcelas de equipamiento comunitario, prioritariamente en lugares significativos y funcionales de la nueva trama urbana a crear.

— El desarrollo de este Sector, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo Sistema General Viario previsto en el Subámbito (HK)GA - Galarreta.

— Consolidación de la ordenación adoptada por el Plan Parcial de este Sector «Plan Parcial del Sector SUE-10.6», aprobado definitivamente el 21 de abril de 2009, que es concordante con los objetivos y determinaciones urbanísticas adoptadas por esta Norma Particular.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad (antigua finca de Repsol-Butano y límite de expropiación del 2.º Cinturón), y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 42.832 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.693 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Sestra gainean: 0,50 m² (t) / m² (eraikigarritasuna neurtzean, tarteko solairuak ez dira aintzat hartu).

Sestrapean: 0,2 m² (t) / m² (aparkalekuko eta eraikinen zerbitzu osagarrietako erabilerak soilik).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HK) GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta sektorea gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Sektore honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideari eta bide-sareari buruz nahiz ekipamendu publikoko sistema lokalei buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— GI-2132 errepidearen eta proposatutako biribilgunearen nahiz Donostiako bigarren ingurabidearen zorrak (CS-6.c).

— Butano S.A. enpresaren lursailak (90eko erdialdetik geldirik dago) lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen edo hartu dituzten EAEko guneen inbentarioan sartzea (erref.: 129), kokapen aldatua kategorian (CS-2.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta Airea.

Sektore honetan kokatuko diren industria-jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Paisaia.

Sektoreak gunearen testuinguru fisikoan duen kokapenagatik, eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik oso nabarmen ikusten delako, proposatutako hiri-garapen berria antolatu eta gauzatzeko orduan beharrezkoa da sektorea paisaian txertatzeko eta inpaktu bisualak gutxitzeko neurriak hartzea (babeszerrenda berde bat, ezponden tratamendua eta abar).

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 0,50 m² (t) / m² (entreplantas no incluidas a efectos de cómputo de edificabilidad).

Bajo rasante: 0,2 m² (t) / m² (exclusivamente a destinar a usos de aparcamiento y de servicios auxiliares de la edificación).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Sector, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 y de la nueva rotonda prevista, así como del Segundo Cinturón de Donostia. (CS-6.c).

— Inclusión de los terrenos de la empresa «Butano S.A» (cese de actividad desde mediados de los 90) en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (Ref. 129), en el concepto de Emplazamiento Modificado. (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Sector edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades industriales que vayan a ubicarse en este Sector deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Paisaje.

Dado el emplazamiento del Sector en el contexto físico de la zona y la alta visibilidad que le corresponde desde las vías rodadas colindantes, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales (banda perimetral verde, tratamiento de los taludes, etc.).

3. Beste auzi batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: Lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Sektore honen antolamendu xehakatua 2009ko apirilaren 21ean behin betiko onartutako plan partzialak xedatutakoa da.

11. Programazioa.

Sektore hau gauzatzeko epeak jada onartutako plan partziala garatzen duen HJPak ezarritakoak izango dira.

Sektorea gauzatzearekin batera, (HK) GA – Galarreta Azpieremuan antolatutako Bide Sistema Orokorra eraikiko da.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Egun sektorean indarrean dagoen Plan Partzialak ezarri du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatu plan partzialak partzela eraikigarri bakoitzari atxikitakoa da.

3. Erabilera xehakatuak.

Erregimen aplikagarria jada behin betiko onartu den plan partzialak ezarritakoa da. Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoa aplikatuko da.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Indarrean dagoen plan partzialak zehaztutakoak dira.

Nolanahi ere, sektore honetan muga hauek izango dituzte eraikuntzek:

* Gehieneko profila hau izango da: Sestra gainean, hiru (3) solairu (11 m-ko altuera), eta solairu bat (1) sestrapean.

* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tartea gordeko dute sektorearen mugekiko; hala ere, Errepideen Foru Legeak tarte handiagoak ezartzen baditu, horiek bete egin beharko dira.

5. Partzelatzea.

Onartutako plan partzialak ezarritakoa da.

6. Jabetzaren baldintzak.

Onartutako plan partzialak ezarritakoak dira.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Dagokion Hirigintza Jarduketako Programak ezarriko ditu.

3. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector es la adoptada por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 21 de abril de 2009.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Sector son los que al efecto establezca el PAU, que desarrolla el Plan Parcial ya aprobado.

La ejecución de este Sector se llevará a cabo coordinadamente con la construcción del Sistema General Viario ordenado en el Subámbito (HK) GA – Galarreta.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Ha quedado establecida por el Plan Parcial actualmente vigente en el Sector.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenan en este Sector, es la atribuida a cada parcela edificable por el citado Plan Parcial.

3. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Parcial ya aprobado definitivamente. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los definidos por el Plan Parcial vigente.

En todo caso, la edificación de este Sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* No podrá superar, en ningún caso, un perfil máximo de tres (3) plantas sobre rasante (altura de 11 m.), y de una (1) bajo rasante.

* Respetará una distancia a los límites del Sector no menor de 10m., sin perjuicio del cumplimiento de los retiros mayores dimanantes de la Ley Foral de Carreteras.

5. Parcelación.

Queda establecida por el Plan Parcial aprobado.

6. Condiciones de dominio.

Quedan establecidas en el Plan Parcial aprobado.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Quedarán establecidos por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.

Sektore honen zati bat lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen edo hartu dituzten EAEko guneen inbentarioan sartuta dagoenez (Butano S.A. – 129. erref.), Aldatutako Kokagunearen kategoriaz, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena lortu beharko da hura garatu eta gauzatu aurretik; aipatu deklarazioa otsailaren 4ko 1/2005 Legean, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa, jasota dago. Beraz, hiritartze-proiektua izapidetu eta onartu aurretik lortu beharko da deklarazioa.

2. Hiritartze-lanak.

Sektorearen hiritartze-lanak dagokion hiritartze-proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, Hiritartze Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

Sektorerako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta sortuko den biribilgune berritik egingo da. Zerbitzuko barnesare berritik abiatuta, (HK)GA.03 Area mugakiderako sarbidea egin beharko da.

Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

— Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK) GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

— Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

Dado que parte de este Sector queda incluida en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (Butano S.A – Ref. 129), con la categoría de «Emplazamiento Modificado», su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación. En función de lo cual, dicha Declaración deberá ser previa a la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.

2. Urbanización.

— Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

— El acceso rodado al Sector será único, y se efectuará desde la nueva rotonda a crear. A partir de la red viaria interior de servicio se deberá dar acceso rodado al Area colindante (HK)GA-03.

— La dotación de aparcamiento a prever por el Plan Parcial responderá justificadamente, además de a las reservas establecidas por la legislación urbanística, a un estándar acorde a las necesidades reales generadas por las actividades a implantar.

— La solución de saneamiento deberá ser integral para todo el Subámbito (HK)GA, y al menos se efectuará de forma conjunta la solución del saneamiento de los sectores y áreas que pueden acoger nuevos desarrollos, esto es, los GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8, y GA.09, de manera que se evite la generación de nuevos vertidos y sistemas de depuración autónomos.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización que se elabore para este sector GA.05 deberá indicar la red de saneamiento actual y prevista para todo el Subámbito (HK)GA - Galarreta, su destino final y las previsiones que existan de mejora de la red y sistema de depuración. Así mismo, dicha solución deberá contar con un Informe de Conformidad al planteamiento del Ente Gestor de Saneamiento (Mancomunidad de Aguas del Añarbe).

Entendiendo recomendable la solución coordinada y conjunta de todas las acometidas generales del resto de los servicios, el Proyecto de Urbanización extenderá la solución conjunta de aquellas a varios o incluso todos los servicios del subámbito (HK)GA. En este caso, el primero de los ámbitos que dé inicio al proceso de ejecución de la ordenación urbanística elaborará el referido proyecto de acometidas generales exteriores, y ejecutará, a su costa y cargo las acometidas que sean necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito o sector de que se trate. No obstante, la financiación de los costos de dicho proyecto se realizará por todos los citados ámbitos, áreas y sectores de nuevo desarrollo, en la misma proporción que la establecida por este documento para la financiación del Sistema General Viario.

— Se deberán contemplar medidas preventivas necesarias para evitar la contaminación de las aguas subterráneas. De igual modo, se deberán prever medidas de protección de las captaciones y puntos de agua localizados en los distintos sectores.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización a elaborar deberá contar con la información disponible en la Agencia del Agua, en relación con los criterios de protección de aguas subterráneas y localización de puntos de agua».

Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK) GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

3. Jarduteko baldintzak.

Plan partzialean eta hura garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honakoa xedatzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi bat izango da (AI-GA.06.1).

* Sektorea Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende egongo da.

* Jarduketa-sistema, aukeran, hitzarmena izango da, aipatu proiektuetan besterik ezarri ezean.

(HK) GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Horri dagokionez, aipatu sektoreko plan partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Indarrean dagoen plan partzialak xedatzen du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatuko den antolamendu xehakatuarekin, eta baita eraikinak zein erregimenen mende egongo diren ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera.

6. Hirigintza-kargak.

Sektoreko jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki.

Lurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da sektore honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.06. Lurzoruaren okupazioa Udalak zuzenean egin ahal izango du sektorea gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Sektore honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, horiek sektorearen barruan egon zein ez, eta baita planeamendu orokor honek xedatutakoaren arabera AI – GA.06.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

— El Ayuntamiento promoverá la redacción del Proyecto de Obra Pública de Urbanización que estudie el Sistema General Viario previsto para la ordenación global de Subámbito (HK)GA - Galarreta. Dicho Proyecto estudiará la posibilidad de división en fases de la ejecución de las obras del citado Sistema General, a fin de coordinar éstas con las de urbanización de las Areas y Sectores previstos por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- GA.06.1).

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

Las obras de urbanización del nuevo Sistema General Viario ordenado en el Subámbito (HK)GA - Galarreta serán ejecutadas por el Ayuntamiento de Hernani, sobre el suelo de cesión y con las aportaciones económicas atribuidas a las diversas Actuaciones Integradas previstas por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. No obstante, el Ayuntamiento podrá, en su caso, imputar al presente ámbito de Actuación Integrada la ejecución de una determinada parte del referido Sistema General, en función de la aportación económica que le corresponda, y atendiendo a las fases de obra estudiadas al efecto por el Proyecto de Urbanización. Tal determinación deberá incorporarse al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del sector y la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial vigente establece la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar y el régimen al que deben quedar sometidas, en función de lo previsto en el art.101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales adscritos a este Sector (Red Viaria): C.10/GA.06. La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – GA.06.1. Entre ellas las siguientes:

* Tratamendu- eta deskontaminazio-lanak, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenak horri buruz adierazten duenari jarraiki.

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Sektorearen kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

* (HK) GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %13,157 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

Karga eta betebehar horiek guztiak, sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta, halakorik bada, Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

(HK) GA.07 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Sektore honetako lursailak, gaur egun hutsik daudenak, zerbitzuak Oriamendiko errepidetik hartzen dituztenak dira, eta mugakide ditu, iparraldean, Donostiako bigarren ingurabidea, hegoaldean, Galarretako Lorategi Hirian dagoen hiri-garapena ((HK)GA.01 Area), ekialdean, Antziola landagunea eta, mendebaldean, GI-3401 errepidea.

— Gutxi gorabeherako azalera: 59.469 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Ekialdetik (HK) GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamenduari azkena ematea, gune horrek jarduera ekonomikoak garatzeko dituen hirigintza-ezaugarri egokiei probetxu ateraz.

— Sustapen mistoko (publiko-pribatu) jarduera ekonomikoen sektore bat sortzea, Hernaniko Udalak eta Hernaniko Industrialdea S.A. sozietate publikoak sinatutako hitzarmenaren emaitza gisa. Horren xedea da, alde batetik, udalerrian Unión Farmaceútica Gipuzkoana S.A. enpresa ezartzea, eta, bestetik, aipatu sozietate publikoaren jardunak aurrera egin dezan erraztea, industria-jarduera berriak erakarriz eta, aukerarik bada, hona ekarriz Hernanin (batez ere Florida auzoan) jada badiren beste jarduera batzuk, planeamendu orokor honen antolamendua dela-eta beren egungo kokagunetik derrigorrez lekualdatu behar direnak.

— Oriamendiko errepidetik mendebaldera dauden lursailetatik bereizia izango den sektore bat osatzea, kalifikazio desberdina duelako eta haren kudeaketa- eta exekuzio-baldintzak hobetu nahi direlako.

— Sektorea mugatzea, dagoen partzela-egitura eta Donostiako bigarren ingurabidearen okupazio erreala aintzat hartuz.

* Las operaciones de tratamiento y descontaminación, según lo que al respecto determine la Declaración de Calidad de Suelo.

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Sector.

* La financiación de la parte proporcional del nuevo Sistema General Viario propuesto por el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta. Tal participación se establece en el 13,157% del costo total de la ejecución de las obras de urbanización y de los costos de que se puedan derivar de la adquisición de los terrenos, o de la satisfacción de las obligaciones urbanísticas correspondientes a la parcela de terreno emplazada en el Término Municipal de Donostia y que resulta obligada su ocupación para poder completar el trazado de este Sistema General Viario (rotonda del sector GA.06).

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HK)GA.07

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde a los terrenos, actualmente vacantes, servidos desde la Carretera de Oriamendi, y que son colindantes por el Norte con el Segundo Cinturón de Donostia, por el Sur con el desarrollo urbano existente de la Ciudad Jardín de Galarreta (Area (HK)GA-01) y por el Este con la zona rural de Antziola y por el Oeste con la Carretera GI-3401.

— Superficie aproximada: 59.469 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Rematar por el Este la ordenación del Subámbito (HK)GA-Galarreta, aprovechando las adecuadas cualidades urbanísticas que posee esta zona para el desarrollo de actividades económicas.

— Crear un Sector de actividades económicas, de promoción mixta (pública-privada), como resultado del convenio suscrito entre Ayuntamiento de Hernani y la sociedad pública Hernaniko Industrialdea S.A Destinado, por una parte, a acoger la implantación en el municipio de la empresa Unión Farmaceútica Gipuzkoana S.A., y por otra, a facilitar la continuidad de la acción de la citada sociedad pública, atrayendo nuevas actividades industriales, y en su caso, posibilitando la reubicación de actividades ya existentes en Hernani (fundamentalmente en el Barrio de la Florida), y que como consecuencia de la ordenación adoptada por el presente planeamiento general deben ser obligadamente trasladadas de su actual emplazamiento.

— Constituir un Sector independiente de los terrenos situados al Oeste de la carretera de Oriamendi, en función de su calificación diferenciada y de la conveniencia de optimizar sus condiciones de gestión y ejecución.

— Delimitar el Sector teniendo en cuenta la estructura parcelaria existente y la ocupación real del Segundo Cinturón de Donostia.

— Sektorearen zerbitzuko bide-sarea diseinatzea, (HK)GA – Galarreta eta (HI) AN – Antziola Azpi-eremuetarako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

* GI-3401 errepidean biribilgune berri bat eraikitzea.

* Aipatu biribilgunearen eta egun GI-2132 errepidearekiko gurutzagunean dagoenaren arteko zatia bikoiztea (norabide independenteko bi galtzada –bakoitzak bi errei eta gutxienez 8 m-ko sekzioa–, eta lorategidun erdibitzaile bat –sekzio aldakorra eta gutxienez 2 m-ko zabalera–).

* Zati bikoiztu horretatik sarbide orokor bat egitea (eskuinetarako birak bakarrik egin ahal izango dira).

* Sektoreko zerbitzuko barne-bidetik (HK)GA.01 Area mugakidera eta Berakorteko landabidera ibilgailuentzako sarbide bat egitea, gune horiek errepideen eskualdeko sarera duten zuzeneko sarbidea kentzeko.

* GI-3401 errepidearen ertzean oinezkoentzako espaloi bat jartzea (3 m-ko espaloi-sekzioa eta 2 m-ko babes-zerrenda berdea).

* Sektorearen ibilgailuentzako sarbidea (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuko sektore berrietako sarbideekin koordinatu eta osatzeko premia aztertzea; besteak beste, (HK)GA.05 Sektorekoekin.

— Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, sektorearen industria-erabileren ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

— Sektorearen ekialdeko mugan (Antziola landa-gunea) babes-zerrenda berde bat sortzea ahalbidetuko duen antolamendu xehakatu bat proposatzea. Inguru horretan, ahal den neurrian, gune libreen sistema lokaleko elementu gehienak kokatuko dira, eremuaren funtzionaltasuna hobetzeko eta sektorea paisaian eta ingurumenean txertatzeko.

— Aipatu antolamendu xehakatuan ekipamendu komunitarioko partzelak kokatzea, aukeran sortzear den hiri-bilbe berriko gune adierazgarri eta funtzionaletan, hau da, (HK)GA.01 Area mugakidean (Galarretako Lorategi Hiria) dagoen hiri-garapenaren ondoan. Horren baitan, eta aipatu hirigintza-hitzarmenean itundutakoaren arabera, ekipamenduko partzelak 2.000 m²-ko azalera izango du gutxienez; sestra gainean, partzelaren eraikigarritasuna 2.000 m²(t) izango da, eta sestrapean, berriz, 1.000 m²(t), eta udaleko zerbitzuak ezarriko dira bertan.

— Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu behar du, dagokion proportzioan.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren eta bigarren ingurabidearen mugaren errealitate fisikora egokitzeko, betiere planeamendu orokor honek baliatutako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz. Horri dagokionez, azaleraren aldakuntza-parametroa %±5 izango da.

— Diseñar la red viaria de servicio del Sector, atendiendo a las previsiones de ordenación general propuestas para los Subámbitos (HK)GA-Galarreta y (HI)AN - Antziola:

* Prever la construcción de una nueva rotonda sobre la Carretera GI-3401.

* Prever el desdoblamiento del tramo de la Carretera GI-3401 comprendido entre la citada rotonda y la ya existente en el cruce con la Carretera GI-2132 (dos calzadas de dirección independiente, cada una de dos carriles y 8 m de sección mínima, y una mediana ajardinada de sección variable y 2 m de anchura mínima.

* Adoptar un acceso general al Sector desde este tramo desdoblado (con giros únicamente a derecha).

* Dar acceso rodado desde el viario interno de servicio del Sector al Area colindante (HK)GA-01 y al camino rural de Berakorte, a fin de suprimir el acceso directo de éstos a la red comarcal de carreteras.

* Prever la construcción de una acera peatonal al borde de la Carretera GI-3401 (3 m de sección de acera y 2 m de banda verde de protección).

* Estudiar la necesidad de coordinar y complementar el acceso rodado de este Sector, con los de los nuevos Sectores del Subámbito (HK)GA-Galarreta, entre ellos el (HK)GA-.05.

— Adoptar unos parámetros de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades de los usos industriales a las que quedará destinado este Sector.

— Estudiar una ordenación pormenorizada del Sector que posibilite la creación de una banda verde de protección en su perímetro, y especialmente en su límite Este (zona rural de Antziola), en el que, en lo posible, se concentre la mayor parte del sistema local de espacios libres, con el fin de mejorar su funcionalidad y de que actúe como mecanismo de integración paisajística y medioambiental del Sector.

— Emplazar en la citada ordenación pormenorizada las parcelas de equipamiento comunitario, prioritariamente en lugares significativos y funcionales de la nueva trama urbana a crear, básicamente junto al desarrollo urbano existente en el Area colindante (HK)GA-01 (Ciudad Jardín de Galarreta). Dentro de esta previsión, y en función de lo pactado en el citado Convenio Urbanístico la parcela de equipamiento dispondrá de una superficie mínima de 2000 m², a la que se atribuirá una edificabilidad sobre rasante de 2000 m²(t) y de 1000 m²(t) bajo rasante y estará destinada a la implantación de Servicios Municipales.

— El desarrollo de este Sector, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo Sistema General Viario previsto en el Subámbito (HK)GA -Galarreta.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad y del límite de expropiación del 2.º Cinturón, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general. Se establece al efecto un parámetro de variación superficial de ± 5%.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria Erabilerako Gunea» (56.440 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (3.029 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Irabazi-asmoko erabileretarako, guztira: 39.125 m²(t) (tarteko solairuetako 7.825 m²(t) sartzen dira kopuru horretan).

Sestrapean, 0,2 m² (t) / m²-ko eraikigarritasuna baimentzen da, soilik aparkalekuko eta eraikinen zerbitzu osagarrietako erabileretarako.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta sektorea gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Sektore honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideari eta bide-sareari buruz nahiz ekipamendu publikoko sistema lokalei buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— Ahalmen agrologiko handiko lurzorua duten eremuak (CS-1.a).

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— Interes geomorfologikoa duten eremuak. Dolina (CS-4.g).

— GI-3401 errepidearen eta proposatutako biribilgunearen nahiz Donostiako bigarren ingurabidearen zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta Airea.

Sektore honetan kokatuko diren industria-jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 56.440 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.029 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Total destinada a usos lucrativos: 39.125 m²(t) (quedan incluidos en esta cantidad 7.825 m²(t) correspondientes a entreplantas).

Se autoriza bajo rasante una edificabilidad de 0,2 m² (t) / m² a destinar exclusivamente a usos de aparcamiento y de servicios auxiliares de la edificación.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Sector, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Zonas de suelo de alta capacidad agrológica (CS-1.a).

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

— Areas de interés geomorfológico. Dolina (CS- 4.g.).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3401 y de la nueva rotonda prevista, así como del Segundo Cinturón de Donostia. (CS-6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Sector edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades industriales que vayan a ubicarse en este Sector deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higadura-prozesuak eta -arriskuak.

Sektore honen ezaugarriak direla-eta, baloratu da antolamendua gauzatzeko egin behar diren lur-mugimenduek ez dutela higadura-prozesu edo -arrisku nabarmenik eragingo, eta, edonola ere, horiek behar bezala kontrolatu ahal izango direla, neurri babesle eta zuzentzaile egokiak hartuta.

Sektore honetako hiritartze-planak eta proiektuak idazteko eta gauzatzeko faseetan (plan partziala, hiritartze-proiektua eta eraikuntza-proiektuak), behar bezalako zorroztasunez aztertuko da eragin horien arriskua, eta, beharrezkoa izanez gero, neurri babesle eta zuzentzaileak proposatuko dira, aipatu fase bakoitzak duen irismenaren arabera.

(b) Hondakinen sorrera.

Plan partzialak antolamenduko alternatiba bat aztertu beharko du ahal den neurrian lur-hartzeak eta -isurtzeak orekatuta egon daitezen eta lur-mugimenduen eragina ahalik eta txikiena izan dadin. Alde horretatik, hiritartze-proiektuak egoera aztertuko du eta lanak gauzatzeko orduan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak xedatuko ditu.

3. Hidrologia (akuiferoak).

Hiri-garapen berria kokatuko den eremuaren ezaugarriak direla-eta, hondeaketa- eta isurtze-lanen ondorioz baliabide akuiferoak ez kaltetzeko neurriak hartu behar dira.

Auzi hori behar bezala aztertu eta kontrolatu beharko da proposatutako garapenaren antolamendu- eta exekuzio-faseetan.

4. Paisaia.

Sektoreak gunearen testuinguru fisikoan duen kokapenagatik, eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik oso nabarmen ikusten delako, proposatutako hiri-garapen berria antolatu eta gauzatzeko orduan beharrezkoa da sektorea paisaian txertatzeko eta inpaktu bisualak gutxitzeko neurriak hartzea (babeszerrenda berde bat, ezponden tratamendua eta abar).

5. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: Lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Sektore honen antolamendu xehakatua plan partzial bakar bat idatziz xedatuko da.

11. Programazioa.

Garapeneko planeamendua aurkezteko eta onartzeko epeak, eta sektore hau gauzatzekoa, gaur egun izapidetzen ari diren Arau Subsidiarioen Aldaketaren Memoriako 3.6 kapituluan ezarritakoak dira.

Sektorea gauzatzearekin batera, (HK)GA – Galarreta Azpieremuan antolatutako Bide Sistema Orokorra eraikiko da.

Plan partziala sektorea sustatzen duen entitate publikoak (Hernaniko Industrialdea S.A.) idatziko du.

2. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

3. Hidrología (acuíferos).

Las características de la zona sobre la que se emplaza el nuevo desarrollo urbano reclaman la adopción de medidas para evitar afecciones a los recursos acuíferos existentes, como consecuencias de las labores de excavación y vertido.

Esta cuestión deberá ser objeto de la debida evaluación y control en las fases de ordenación y ejecución del desarrollo planteado.

4. Paisaje.

Dado el emplazamiento del Sector en el contexto físico de la zona y la alta visibilidad que le corresponde desde las vías rodadas colindantes, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales (banda perimetral verde, tratamiento de los taludes, etc.).

5. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un único Plan Parcial.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector, son los establecidos por el Capítulo 3.6 de la Memoria de la Modificación de NNSS actualmente en tramitación.

La ejecución de este Sector se llevará a cabo coordinadamente con la construcción del Sistema General Viario ordenado en el Subámbito (HK) GA – Galarreta.

El Plan Parcial será redactado por la entidad pública promotora del Sector (Hernaniko Industrialdea S.A.).

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatu plan partzialak ezarriko du.

3. Erabilera xehakatuak.

Aipatu plan partzialak ezarriko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoari jarraiki.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Sektore honen plan partzialak eraikinen forma zehazten duten parametroak xedatuko ditu.

Nolanahi ere, sektore honen antolamenduak muga hauek errespetatu beharko ditu:

* Eraikuntzaren guztizko okupazioa ez da antolatutako sektorearen azaleraren %40 baino gehiago izango.

* Eraikuntza estandarrari begira, gehieneko profila hau izango da: Sestra gainean, bi (2) solairu (erlaitzaren altuera, 12 m-koa), eta bi (2) solairu sestrapean. Hala ere, lursailaren muga fisikoen arabera, edo ezarri beharreko industria-erabileren irizpide funtzionalei erreparatuz, eta horiek behar bezala justifikatuta, plan partzialak proposatu ahal izango du profil baten berariazko erregulazio bat, edota eraikuntza estandarrerako ezarritakoa baino handiagoa den altuera bat, betiere eraikuntza paisaian behar bezala txertatuko dela bermatuz gero.

* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tartea gordeko dute sektorearen mugekiko; hala ere, Errepideen Foru Legeak tarte handiagoak ezartzen baditu, horiek bete egin beharko dira.

5. Partzelatzea.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabetzaren baldintzak.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Dagokion Hirigintza Jarduketako Programak ezarriko ditu.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Sektorearen hiritartze-lanak dagokion Hiritartze Proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, plan partzialean edo, hala badagokio, Hiritartze Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

Sektorerako ibilgailuentzako sarbideak proposatu den GI-3401 errepidearen zati bikoiztu berritik egingo dira. Zerbitzuko barne-bidean oinarrituta, ibilgailuentzako sarbidea egin beharko da (HK)GA.01 Area mugakidera eta Berakorteko landabidera, eta, beharrezkoa izanez gero, inguruan proposatutako hiri-garapen berrietara.

Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Parcial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Parcial de este Sector adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación de este Sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* La ocupación total máxima de la edificación no superará el 40% de la superficie del sector ordenado.

* El perfil máximo de la edificación tipo será de dos (2) plantas sobre rasante (con una altura de cornisa de 12 m.) y de dos (2) bajo rasante. No obstante, en función de las limitaciones físicas del terreno, o de criterios funcionales de los usos industriales a implantar, debidamente justificados, el Plan Parcial podrá proponer una regulación específica de un perfil, y/o de una altura superior al establecido para la edificación-tipo, siempre que quede garantizada una correcta integración paisajística en el entorno.

* La edificación respetará una distancia a los límites del Sector no menor de 10m, sin perjuicio del cumplimiento de los retiros mayores dimanantes de la Ley Foral de Carreteras.

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Quedarán establecidos por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

— Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

— Los accesos rodados al Sector se efectuarán desde el nuevo tramo desdoblado de la Carretera GI-3401 previsto. A partir de la red viaria interior de servicio se deberá dar acceso rodado al Area colindante (HK)GA-01, al camino rural de Berakorte y en su caso, a otros nuevos desarrollos urbanos previstos en el entorno.

— La dotación de aparcamiento a prever por el Plan Parcial responderá justificadamente, además de a las reservas establecidas por la legislación urbanística, a un estándar acorde a las necesidades reales generadas por las actividades a implantar.

— Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA-Galarreta azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK) GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

— Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

— Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, sektorean ezarri beharreko antolamendu xehakatuak «CS-4.c gainjarritako baldintza» gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanei erasaten badie, Hiritartze Proiektuak behar diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko ditu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoari jarraiki. Kasu honetan, gainera, jarduketa zuzentzaile eta konpentsatzaile hori aintzat hartu beharko da, halaber, sektore honi hirigintza-karga gisa atxikitako GA.02 areako aparkalekua birjartzeko lanen exekuzioan.

Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

2. Jarduteko baldintzak.

Plan partzialean eta hura garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honako hau xedatzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi bat izango da (AI-GA.07.1).

— La solución de saneamiento deberá ser integral para todo el Subámbito (HK)GA, y al menos se efectuará de forma conjunta la solución del saneamiento de los sectores y áreas que pueden acoger nuevos desarrollos, esto es, los GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8, y GA.09, de manera que se evite la generación de nuevos vertidos y sistemas de depuración autónomos.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización que se elabore para este sector GA.05 deberá indicar la red de saneamiento actual y prevista para todo el Subámbito (HK)GA - Galarreta, su destino final y las previsiones que existan de mejora de la red y sistema de depuración. Así mismo, dicha solución deberá contar con un Informe de Conformidad al planteamiento del Ente Gestor de Saneamiento (Mancomunidad de Aguas del Añarbe).

Entendiendo recomendable la solución coordinada y conjunta de todas las acometidas generales del resto de los servicios, el Proyecto de Urbanización extenderá la solución conjunta de aquellas a varios o incluso todos los servicios del subámbito (HK)GA. En este caso, el primero de los ámbitos que dé inicio al proceso de ejecución de la ordenación urbanística elaborará el referido proyecto de acometidas generales exteriores, y ejecutará, a su costa y cargo las acometidas que sean necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito o sector de que se trate. No obstante, la financiación de los costos de dicho proyecto se realizará por todos los citados ámbitos, áreas y sectores de nuevo desarrollo, en la misma proporción que la establecida por este documento para la financiación del Sistema General Viario.

— Se deberán contemplar medidas preventivas necesarias para evitar la contaminación de las aguas subterráneas. De igual modo, se deberán prever medidas de protección de las captaciones y puntos de agua localizados en los distintos sectores.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización a elaborar deberá contar con la información disponible en la Agencia del Agua, en relación con los criterios de protección de aguas subterráneas y localización de puntos de agua».

— Si por razones debidamente justificadas, la ordenación pormenorizada a adoptar en el sector, requiriera la afección a manchas de vegetación de interés naturalístico identificadas como «condicionante superpuesto CS-4.c», el Proyecto de Urbanización del sector adoptará las medidas correctoras y compensatorias pertinentes, ateniéndose a lo previsto al efecto en el artículo 83 de la Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS. En el presente caso además, igual actuación restauradora y compensatoria deberá ser tenida en cuenta en la ejecución de las obras de reposición del aparcamiento del Area GA.02, adscrita a este sector como carga de urbanización.

— El Ayuntamiento promoverá la redacción del Proyecto de Obra Pública de Urbanización que estudie el Sistema General Viario previsto para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta. Dicho Proyecto estudiará la posibilidad de división en fases de la ejecución de las obras del citado Sistema General, a fin de coordinar éstas con las de urbanización de las Areas y Sectores previstos por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- GA.07.1).

* Sektorea Exekuzio Publikoko Erregimenaren mende egongo da.

* Sektorea gauzatzeko baliatuko den sistema desjabetzea izango da, eta haren onuraduna, berriz, Hernaniko Industrialdea S.A. sozietate publikoa. Hala ere, aipatu sozietateak, Hiritartze Jarduketa Programaren bidez, beste exekuzio-erregimen edo jarduketa-sistema bat baliatu ahal izango du, gaur egun sozietatea sektorean ezartzeko behar diren lursailen jabea den Unión Farmacéutica Gipuzkoa S.A. enpresarekin ados jarriz gero.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Horri dagokionez, aipatu sektoreko plan partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Plan partzialak xedatuko du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatuko den antolamendu xehakatuarekin.

5. Hirigintza-kargak.

Sektoreko jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki. Beti ere, Udalak eta Hernaniko Industrialdea S.A. sozietate publikoak sinatutako hitzarmenetik eratorritako konpromisoak bete beharko dira.

Lurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da sektore honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.07. Lurzoruaren okupazioa Udalak zuzenean egin ahal izango du sektorea gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Sektore honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak –horiek sektorearen barruan egon zein ez–, eta baita planeamendu orokor honek xedatutakoaren arabera AI – GA.07.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Sektorearen kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

* (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauza-

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Pública.

* El sistema a adoptar para la ejecución del Sector será el de Expropiación, cuyo beneficiario será la sociedad pública «Hernaniko Industrialdea S.A.». No obstante, la citada sociedad, por medio del Programa de Actuación Urbanizadora, podrá adoptar un régimen de ejecución, o un sistema de actuación diferente, de mediar acuerdo con la empresa Unión Farmacéutica Gipuzkoa S.A., que actualmente es propietaria de los terrenos necesarios para su asentamiento en este Sector.

Las obras de urbanización del nuevo Sistema General Viario ordenado en el Subámbito (HK)GA - Galarreta serán ejecutadas por el Ayuntamiento de Hernani, sobre el suelo de cesión y con las aportaciones económicas atribuidas a las diversas Actuaciones Integradas previstas por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. No obstante, el Ayuntamiento podrá, en su caso, imputar al presente ámbito de Actuación Integrada la ejecución de una determinada parte del referido Sistema General., en función de la aportación económica que le corresponda, y atendiendo a las fases de obra estudiadas al efecto por el Proyecto de Urbanización. Tal determinación deberá incorporarse al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente. Sin perjuicio del cumplimiento de los compromisos que al efecto se deriven del Convenio suscrito entre Ayuntamiento y la sociedad pública Hernaniko Industrialdea S.A.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales adscritos a este Sector (Red Viaria): C.10/GA.07. La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – GA.07.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Sector.

* La financiación de la parte proporcional del nuevo Sistema General Viario propuesto por este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación glo-

tzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %18,994 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoaren arabera hartu beharreko ingurumenaren aldeko neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileen exekuzioa eta finantziazioa, «CS-4.c gainjarritako baldintza» gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanen gaineko balizko eraginari dagokionean. Kasu honetan, gainera, sektoreari egotz dakizkiokeen karga gisa sartuko dira GA.02 areako berberak, alegia, sektore honi hirigintza-karga gisa atxikitako zerbitzuko aparkalekua birjartzeko lanei dagozkienak.

Karga eta betebehar horiek guztiak, sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta, halakorik bada, Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

(HK)GA.08 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Sektore honetako lursailek, gaur egun hutsik daudenak, GI-2132 eta GI-3401 errepideetatik dute sarbidea, eta mugakide ditu, iparraldean, Donostiako bigarren ingurabidea, eta hegoaldean, Young Play dantzalekuaren partzela, (HK)GA.09 Areari dagokiona.

— Gutxi gorabeherako azalera: 31.324 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gaur egun sektorearen barruan dauden lursailen zati baten sailkapena berraztertzea; izan ere, aurrez hiri-lurzoru gisa sailkatuak zeuden lurrok, baina horretarako legez ezarritako baldintzak ez dituzte betetzen.

— Planeamendu orokor honek proposatutako trafikoa banatzeko eraztun berriak eratu duen eremu handian, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren elementu egituratzaile nagusia den horretan, hirugarren sektoreko jardueren gune bat sortzea, inguruak eskaintzen dituen hirigintza-ezaugarri bikainak eta eskualdean duen izaera estrategikoa baliatuz.

— Oriamendiko errepidetik ekialdera dauden lursailetatik bereizia izango den sektore bat osatzea, kalifikazio desberdina duelako eta haren kudeaketa- eta exekuzio-baldintzak hobetu nahi direlako.

— Sektorea mugatzea, dagoen partzela-egitura, udalerriaren mugak eta Donostiako bigarren ingurabidearen okupazio erreala aintzat hartuz.

— Sektorearen zerbitzuko bide-sarea diseinatzea, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremurako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

* GI-2132 eta GI-3401 errepideetan bi biribilgune berri eta noranzko biko bide-adar berri bat (11 m-ko sekzioa eta 3 m-ko zabalera) eraikitzea; adar horrek, aipatu bi errepideekin eta lehendik dagoen biribilgunearekin batera, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren Bide Sistema Orokorra osatzen duen zirkulazio-eraztuna ixtea ahalbidetuko du.

* Bide-adar berritik sarbide orokor eta bateratu bat egitea; eskuinetarako birak bakarrik egin ahal izango dira.

bal del Subámbito (HK)GA - Galarreta. Tal participación se establece en el 18,994% del costo total de la ejecución de las obras de urbanización y de los costos de que se puedan derivar de la adquisición de los terrenos, o de la satisfacción de las obligaciones urbanísticas correspondientes a la parcela de terreno emplazada en el Término Municipal de Donostia y que resulta obligada su ocupación para poder completar el trazado de este Sistema General Viario (rotonda del sector GA.06).

* La ejecución y financiación de la las medidas ambientales correctoras y compensatorias, que en función de lo previsto al efecto en el artículo 83 de la Normas Urbanísticas Generales del Texto sea pertinente adoptar, en relación con la posible afección a manchas de vegetación de interés naturalístico identificadas como «condicionante superpuesto CS-4.c». En el presente caso, así mismo, se considerarán incluidas como cargas imputables al sector las correspondientes por idéntica causa al área GA.02, con ocasión de la reposición del aparcamiento de servicio, adscrito a este sector también como carga de urbanización.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HK)GA.08

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde a los terrenos, actualmente vacantes, con acceso desde las Carreteras GI-2132 y GI-3401 y que son colindantes por el Norte con el Segundo Cinturón de Donostia, y por el Este con la parcela de la Sala de Fiestas Young Play (HK)GA.09.

— Superficie aproximada: 31.324 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Reconsiderar la clasificación del suelo de una una parte de los terrenos, ahora incluidos en este Sector, que previamente se consideraban urbanos, no reuniendo las condiciones legales exigibles.

— Constituir dentro del gran espacio delimitado por el nuevo anillo distribuidor de tráfico propuesto por este planeamiento general, que constituye el elemento estructurador principal del Subámbito (HK)GA - Galarreta, un núcleo de actividades terciarias, que aproveche las óptimas cualidades urbanísticas que ofrece la zona y su condición estratégica de carácter comarcal.

— Constituir un Sector independiente de los terrenos situados al Este de la carretera de Oriamendi, en función de su calificación diferenciada y de la conveniencia de optimizar sus condiciones de gestión y ejecución.

— Delimitar el Sector teniendo en cuenta la estructura parcelaria existente, los límites del término municipal y la ocupación real del Segundo Cinturón de Donostia.

— Diseñar la red viaria de servicio del Sector, atendiendo a las previsiones de ordenación general propuestas para el Subámbito (HK)GA - Galarreta:

* Prever la construcción de dos nuevas rotondas sobre las Carreteras GI-2132 y GI-3401 y de un nuevo ramal viario de doble dirección (11 m. de sección, y acera peatonal de 3 m de anchura) que junto con las dos citadas carreteras y con la rotonda existente posibilite cerrar el anillo circulatorio que forma el Sistema General Viario del Subámbito (HK)GA - Galarreta.

* Adoptar un acceso general y unificado al Sector desde el nuevo ramal viario, con giros únicamente a derecha.

* Sektorean zerbitzuko barne-bide bat eratzea; haren trazatua (HK)GA.09 Area mugakidean proposatutakoaren jarraipena izango da (noranzko biko galtzada –8 m-ko sekzioa–, gutxienez 3 m-ko zabalerako espaloiak bi alboetan, eta zeharka aparkatzeko zerrenda bana alboetan –5 m-ko sekzioa–).

* GI-2132 errepidearen ertzean oinezkoentzako espaloi bat (3 m-ko espaloi-sekzioa eta 2 m-ko babes-zerrenda berdea) eta noranzko biko bidegorri bat (2,5 m-ko sekzioa) egitea, Txillida Leku eta Errekalde alderako ibilbideak osatze aldera.

— Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, sektorearen industria-erabileren ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

— GI-2132 errepidean zehar lorategi-zerrenda bat sortzea ahalbidetuko duen antolamendu xehakatu bat aztertzea. Inguru horretan, (HK)GA.09 Arearekiko mugan, gune libreen sistema lokaleko elementu gehienak kokatu nahi dira, bi hirigintza-unitate horiek uztartzea aldera; sistema lokal horretan txertatuko da egun dagoen goi-tentsioko airetiko linea elektrikoa.

— Antolamendu xehakatu horrek sortzear den hiri-egitura berriko gune adierazgarri eta funtzionaletan kokatuko ditu, aukeran, ekipamendu komunitarioko partzelak.

— Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu beharko du, dagokion proportzioan.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko (bigarren ingurabidearen desjabetze-muga eta Hernaniko udalerriaren mugaketalerroa), betiere planeamendu orokor honek baliatutako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilerako Gunea» (21.655 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (9.670 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Sestra gainean: 0,50 m² (t) / m² (eraikigarritasuna neurtzean, tarteko solairuak ez dira aintzat hartu).

Sestrapean: 0,35 m² (t) / m² (soilik aparkalekuko eta eraikinen zerbitzu osagarrietako erabileretarako).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak. Arau berezi honek

* Adoptar un vial interno de servicio del Sector cuyo trazado sea continuación del previsto en el Area colindante (HK)GA.09 (calzada de doble dirección – 8 m de sección-, aceras a ambos lados de 3 m de anchura mínima y banda de aparcamiento a cada lado en batería – 5 m de sección-).

* Prever la construcción al borde de la Carretera GI-2132 de una acera peatonal (3 m de sección de acera y 2 m de banda verde de protección) y de un carril-bici de doble dirección (2,5 m de sección) que complete los recorridos hacia Txillidaleku y Rekalde.

— Adoptar unos parámetros de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades de los usos terciarios a las que quede destinado este Sector.

— Estudiar una ordenación pormenorizada del Sector que posibilite la creación de una banda ajardinada a lo largo de la Carretera GI-2132 y que concentre la mayor parte del sistema local de espacios libres en la zona de colindancia con el Area (HK)GA.09, para que actúe como articulación entre estas dos unidades urbanísticas, y en el que se incluya el nuevo trazado de la línea aérea eléctrica de alta tensión existente.

— Emplazar en la citada ordenación pormenorizada las parcelas de equipamiento comunitario, prioritariamente en lugares significativos y funcionales de la nueva trama urbana a crear.

— El desarrollo de este Sector, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo Sistema General Viario previsto en el Subámbito (HK)GA - Galarreta.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física del límite de expropiación del 2.º Cinturón y de la línea de deslinde del término municipal de Hernani, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.20 Uso Terciario» (Sup. 21.655 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 9.670 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 0,50 m² (t) / m² (entreplantas no incluidas a efectos de cómputo de edificabilidad).

Bajo rasante: 0,35 m² (t) / m² (exclusivamente a destinar a usos de aparcamiento y de instalaciones auxiliares de la edificación).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han

onargarri gisa definitutako irabazi-asmoko erabilerak –berezkoak diren hirugarren sektoreko erabilerez bestelakoak– sestra gainean jartzeko hirigintza-eraikigarritasuna ezingo da izan sektore honi sestra gainean esleitu zaion guztizko hirigintza-eraikigarritasunaren herena baino handiagoa.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta sektorea gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Sektorearen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideari eta bide-sareari buruz nahiz ekipamendu publikoko eta zerbitzu-sareetako (desbideratu beharreko airetiko linea elektrikoa) sistema lokalei buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— Ahalmen agrologiko handiko lurzorua duten eremuak (CS-1.a).

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— GI-2132 errepidearen eta proposatutako biribilgunearen nahiz Donostiako bigarren ingurabidearen zorrak (CS-6.c).

— Merkataritza-erabilera arautzea, jarduera ekonomikoetarako eta merkataritzako ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren 13. eta 14. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta Airea.

Sektore honetan kokatuko diren hirugarren mailako jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higadura-prozesuak eta -arriskuak.

Sektore honen ezaugarriak direla-eta, baloratu da antolamendua gauzatzeko egin behar diren lur-mugimenduek ez dutela higadura-prozesu edo -arrisku nabarmenik eragingo, eta, edonola ere, horiek behar bezala kontrolatu ahal izango direla, neurri babesle eta zuzentzaile egokiak hartuta.

Sektore honetako hiritartze-planak eta -proiektuak idazteko eta gauzatzeko faseetan (plan partziala, hiritartze-proiektua eta eraikuntza-proiektuak), behar bezalako zorroztasunez aztertuko

sido adoptadas por esta Norma Particular. La edificabilidad urbanística sobre rasante, que pueda destinarse a usos lucrativos, definidos por las Normas Urbanísticas Generales como admisibles, distintos de los usos característicos terciarios, no será superior a un tercio de la edificabilidad urbanística total, sobre rasante, atribuida a este Sector.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Sector, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público y de redes de servicio (línea eléctrica aérea a desviar), se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Suelo de alta capacidad agrológica (CS-1.a).

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 y del nuevo ramal viario previsto, así como del Segundo Cinturón de Donostia. (CS-6.c).

— Regulación del uso comercial, según lo previsto en los artículos 13 y 14 del «Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de Equipamientos Comerciales».

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades terciarias que vayan a ubicarse en este Sector deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se anali-

da eragin horien arriskua, eta, beharrezkoa izanez gero, neurri babesle eta zuzentzaileak proposatuko dira, aipatu fase bakoitzak duen irismenaren arabera.

(b) Hondakinen sorrera.

Plan partzialak antolamenduko alternatiba bat aztertu beharko du ahal den neurrian lur-hartzeak eta -isurtzeak orekatuta egon daitezen eta lur-mugimenduen eragina ahalik eta txikiena izan dadin. Alde horretatik, hiritartze-proiektuak egoera aztertuko du eta lanak gauzatzeko orduan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak xedatuko ditu.

3. Hidrologia (akuiferoak).

Hiri-garapen berria kokatuko den eremuaren ezaugarriak direla-eta, hondeaketa- eta isurtze-lanen ondorioz baliabide akuiferoak ez kaltetzeko neurriak hartu behar dira.

Auzi hori behar bezala aztertu eta kontrolatu beharko da proposatutako garapenaren antolamendu- eta exekuzio-faseetan.

4. Paisaia.

Sektoreak gunearen testuinguru fisikoan duen kokapenagatik, eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik oso nabarmen ikusten delako, proposatutako hiri-garapen berria antolatu eta gauzatzeko orduan beharrezkoa da sektorea paisaian txertatzeko eta inpaktu bisualak gutxitzeko neurriak hartzea (babeszerrenda berde bat, ezponden eta betelanen tratamendua eta abar).

5. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: Lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Sektore honen antolamendu xehakatua Plan Partzial bakar bat idatziz xedatuko da.

11. Programazioa.

Garapeneko planeamendua aurkezteko eta onartzeko epeak, eta sektore hau gauzatzekoa, gaur egun izapidetzen ari diren Arau Subsidiarioen Aldaketaren Memoriako 3.6 kapituluan ezarritakoak dira.

Sektorea gauzatzearekin batera, (HK)GA – Galarreta Azpieremuan antolatutako Bide Sistema Orokorra eraikiko da.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatu plan partzialak ezarriko du.

zará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

3. Hidrología (acuíferos).

Las características de la zona sobre la que se emplaza el nuevo desarrollo urbano reclaman la adopción de medidas para evitar afecciones a los recursos acuíferos existentes, como consecuencias de las labores de excavación y vertido.

Esta cuestión deberá ser objeto de la debida evaluación y control en las fases de ordenación y ejecución del desarrollo planteado.

4. Paisaje.

Dado el emplazamiento del Sector en el contexto físico de la zona y la alta visibilidad que le corresponde desde las vías rodadas colindantes, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales (banda perimetral verde, tratamiento de los taludes y rellenos, etc.).

5. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un Plan Parcial.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector, son los establecidos por el Capítulo 3.6 de la Memoria de la Modificación de NNSS actualmente en tramitación.

La ejecución de este Sector se llevará a cabo coordinadamente con la construcción del Sistema General Viario ordenado en el Subámbito (HK) GA – Galarreta.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

3. Erabilera xehakatuak.

Aipatu plan partzialak ezarriko du. Hirugarren sektoreko erabileren antolamendu xehakatua egingo da Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 32. artikuluan xedatutakoari jarraiki, betiere muga hauek errespetatuz:

* Sektorean antolatu beharreko erabileren erregimenak ez du baimenduko jarduera ekonomikoetarako eta merkataritzako ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren arabera «Merkataritzako Ekipamendu Handi» gisa sailkaturik dagoen merkataritza-erabilerarik.

* Era berean, aipatu erregimenak ez ditu baimenduko 1.000 m²-tik gorako salmenta-eremua duten establezimenduak.

* Industria-erabilerak (2. eta 3. kategoriakoak) onargarritzat joko dira soil-soilik funtzionalki eta titulartasunari begira sektorean antolatutako hirugarren sektoreko berezko jardueren baitan sartzen badira, hala nola mantentze- eta konponketa-tailerrak, ibilgailuen erakusketa eta salmentako jarduera baten zerbitzu osagarriak eta antzekoak.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Sektore honen plan partzialak eraikinen forma zehazten duten parametroak xedatuko ditu.

Nolanahi ere, sektore honen antolamenduak muga hauek errespetatu beharko ditu:

* Antolamenduaren eraikuntza estandarrari begira, gehieneko profila hau izango da: Sestra gainean, hiru (3) solairu (erlaitzaren altuera, 12 m-koa), eta bi (2) solairu sestrapean. Hala ere, eta sektoreak izaera berezia duela ikusirik, plan partzialak eraikin bakarrak izateko partzelak proposatu ahal izango ditu, eta horientzat berariazko araudi bat zehaztu, eraikuntza estandarrarentzat ezarritakoa baino profil edota altuera handiagoa baimenduz, baina betiere inguruko paisaian egoki txertatuko direla bermatuz.

* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tartea gordeko dute sektorearen mugekiko; hala ere, Errepideen Foru Legeak tarte handiagoak ezartzen baditu, horiek bete egin beharko dira.

5. Partzelatzea.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabetzaren baldintzak.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Dagokion Hirigintza Jarduketako programak ezarriko ditu.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Sektorearen hiritartze-lanak dagokion hiritartze-proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, plan partzialean edo, hala badagokio, Hiritartze Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

Sektorera zuzeneko sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta (HK)GA – Galarreta Azpi-eremurako proposatutako zirkulazio-eraztunaren adar berritik egingo da. Zerbitzuko barne-bideak (HK)GA.09 Area mugakideko bideari jarraipena emango dio.

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Parcial. La ordenación pormenorizada de usos terciarios a adoptar atenderá a lo previsto en el artículo 32 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con las siguientes limitaciones:

* El régimen de usos a ordenar en el Sector no autorizará implantaciones comerciales que según el «Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de Equipamientos Comerciales» queden encuadrados en la categoría de «Gran Equipamiento Comercial».

* De igual modo, dicho régimen no autorizará establecimientos comerciales, cuya área de venta sea superior a 1000 m².

* Los usos industriales (en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª) tendrán la consideración de admisibles, única y exclusivamente cuando desde el punto de vista funcional y de titularidad formen parte de las actividades terciarias características ordenadas en el Sector, tales como talleres de mantenimiento y reparación, en calidad de servicio complementario de una actividad de exposición y venta de vehículos de automoción, o similares.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Parcial de este Sector adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación de este Sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* Se establece un perfil máximo de tres (3) plantas sobre rasante (con una altura de cornisa de 12 m.) y de dos (2) bajo rasante para la edificación-tipo a adoptar por la ordenación. No obstante, visto el carácter especial del Sector, el Plan Parcial, podrá proponer las parcelas destinadas a edificaciones singulares, y definir para ellas una regulación específica de un perfil y/o una altura superior al establecido para la edificación-tipo, garantizando en todo caso su correcta integración paisajística en el entorno.

* La edificación respetará una distancia a los límites del Sector no menor de 10m, sin perjuicio del cumplimiento de los retiros mayores dimanantes de la Ley Foral de Carreteras.

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Quedarán establecidos por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

— Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

— El acceso rodado directo al Sector desde la red viaria general será único, y se efectuará desde el nuevo ramal del anillo circulatorio previsto para el Subámbito (HK)GA - Galarreta. El vial interior de servicio se trazará en continuidad con el del Area colindante (HK)GA.09.

Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

— Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA-Galarreta azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK)GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

— Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

2. Jarduteko baldintzak.

Plan partzialean eta hura garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honakoa xedatzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi bat izango da (AI-GA.08.1).

* Sektorea Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende egongo da.

* Jarduketa-sistema, aukeran, hitzarmena izango da, aipatu proiektuetan besterik ezarri ezean.

— La dotación de aparcamiento a prever por el Plan Parcial responderá justificadamente, además de a las reservas establecidas por la legislación urbanística, a un estándar acorde a las necesidades reales generadas por las actividades a implantar.

— La solución de saneamiento deberá ser integral para todo el Subámbito (HK)GA, y al menos se efectuará de forma conjunta la solución del saneamiento de los sectores y áreas que pueden acoger nuevos desarrollos, esto es, los GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8, y GA.09, de manera que se evite la generación de nuevos vertidos y sistemas de depuración autónomos.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización que se elabore para este sector GA.05 deberá indicar la red de saneamiento actual y prevista para todo el Subámbito (HK)GA - Galarreta, su destino final y las previsiones que existan de mejora de la red y sistema de depuración. Así mismo, dicha solución deberá contar con un Informe de Conformidad al planteamiento del Ente Gestor de Saneamiento (Mancomunidad de Aguas del Añarbe).

Entendiendo recomendable la solución coordinada y conjunta de todas las acometidas generales del resto de los servicios, el Proyecto de Urbanización extenderá la solución conjunta de aquellas a varios o incluso todos los servicios del subámbito (HK)GA. En este caso, el primero de los ámbitos que dé inicio al proceso de ejecución de la ordenación urbanística elaborará el referido proyecto de acometidas generales exteriores, y ejecutará, a su costa y cargo las acometidas que sean necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito o sector de que se trate. No obstante, la financiación de los costos de dicho proyecto se realizará por todos los citados ámbitos, áreas y sectores de nuevo desarrollo, en la misma proporción que la establecida por este documento para la financiación del Sistema General Viario.

— Se deberán contemplar medidas preventivas necesarias para evitar la contaminación de las aguas subterráneas. De igual modo, se deberán prever medidas de protección de las captaciones y puntos de agua localizados en los distintos sectores.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización a elaborar deberá contar con la información disponible en la Agencia del Agua, en relación con los criterios de protección de aguas subterráneas y localización de puntos de agua».

— El Ayuntamiento promoverá la redacción del Proyecto de Obra Pública de Urbanización que estudie el Sistema General Viario previsto para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta. Dicho Proyecto estudiará la posibilidad de división en fases de la ejecución de las obras del citado Sistema General, a fin de coordinar éstas con las de urbanización de las Areas y Sectores previstos por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- GA.08.1).

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Horri dagokionez, aipatu sektoreko plan partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Plan partzialak xedatuko du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatuko den antolamendu xehakatuarekin.

5. Hirigintza-kargak.

Sektoreko jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki.

Lurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da sektore honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.08. Lurzoruaren okupazioa Udalak zuzenean egin ahal izango du sektorea gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Sektore honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, horiek sektorearen barruan egon zein ez, eta baita planeamendu orokor honek xedatutakoaren arabera AI – GA.08.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Sektorearen kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

* (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %8,914 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

Airetiko linea elektrikoaren desbideratzea, antolamendu xehakatuan aintzat hartu beharrekoa, ez da sektore honen exekuzioari lotutako kargatzat hartuko; izan ere, gastu horren finantzaketa (HK)GA.09 Area mugakideari atxikiko zaio.

Las obras de urbanización del nuevo Sistema General Viario ordenado en el Subámbito (HK)GA - Galarreta serán ejecutadas por el Ayuntamiento de Hernani, sobre el suelo de cesión y con las aportaciones económicas atribuidas a las diversas Actuaciones Integradas previstas por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. No obstante, el Ayuntamiento podrá, en su caso, imputar al presente ámbito de Actuación Integrada la ejecución de una determinada parte del referido Sistema General, en función de la aportación económica que le corresponda, y atendiendo a las fases de obra estudiadas al efecto por el Proyecto de Urbanización. Tal determinación deberá incorporarse al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales adscritos a este Sector (Red Viaria): C.10/GA.08. La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – GA.08.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Sector.

* La financiación de la parte proporcional del nuevo Sistema General Viario propuesto por el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta. Tal participación se establece en el 8,914 % del costo total de la ejecución de las obras de urbanización y de los costos de que se puedan derivar de la adquisición de los terrenos, o de la satisfacción de las obligaciones urbanísticas correspondientes a la parcela de terreno emplazada en el Término Municipal de Donostia y que resulta obligada su ocupación para poder completar el trazado de este Sistema General Viario (rotonda del sector GA.06).

El desvío de la línea eléctrica aérea que se deberá tener en cuenta en la ordenación pormenorizada, no se considerará como carga adscrita a la ejecución de este Sector, sino que la financiación del gasto correspondiente queda atribuida al Area colindante (HK)GA.09.

Karga eta betebehar horiek guztiak, sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta, halakorik bada, Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

(HK)GA.09 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Young Play dantzalekuaren partzelan dago. Mugakide ditu, hego eta ekialdean, GI-2132 eta GI-3401 errepideak (azken horretatik, gaur egun ibilgailuentzako sarbidea dago), eta ipar eta mendebaldean, (HK)GA.08 Sektorea.

— Gutxi gorabeherako azalera: 16.856 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Hiri-lurzoruko hirigintza-antolamendua berraztertzea, jatorrizko jarduera (dantzalekua) behin betiko amaitu ondoren eta Udalak eta haren jabetzak sinatutako Hirigintza Hitzarmenari jarraiki.

— Partzelaren berezko erabilera funtzionala aprobetxatzea, eskualdeko bide-sarean duen kokapen estrategikoa kontuan hartuz.

— Partzela txertatzea trafikoa banatzeko eraztun berriak eratu duen eremu handian; zonalde hori (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren elementu egituratzaile nagusia da.

— Arearen zerbitzuko bide-sarea diseinatzea, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremurako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

* GI-3401 errepidean biribilgune berri bat eraikitzea.

* Aipatu biribilgunearen eta egun GI-3401 errepidearekiko gurutzagunean dagoenaren arteko zatia bikoiztea (norabide independenteko bi galtzada –bakoitzak bi errei eta gutxienez 8 m-ko sekzioa– eta lorategidun erdibitzaile bat, gutxienez 2 m-ko zabalerakoa).

* Zati bikoiztu horretatik sarbide orokor eta bateratu bat egitea (eskuinetarako birak bakarrik egin ahal izango dira).

* Zerbitzuko barne-bide bat eratzea; haren trazatua (HK)GA.08 Sektore mugakidean proposatutakoaren jarraipena izango da (noranzko biko galtzada –8 m-ko sekzioa–, gutxienez 3 m-ko zabalerako espaloiak bi alboetan, eta zeharka aparkatzeko zerrenda bana alboetan –5 m-ko sekzioa–).

* GI-2132 eta GI-3401 errepideen ertzean oinezkoentzako espaloi bat (3 m-ko espaloi-sekzioa eta 2 m-ko babeszerrenda berdea) eta noranzko biko bidegorri bat (2,5 m-ko sekzioa) egitea, Txillida Leku-Errekalde eta Aiete-Miramon aldera dauden ibilbideak osatuz.

— Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, arearen hirugarren sektoreko erabileren ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

— GI-2132 eta GI-3401 errepideetan zehar lorategizerrenda bat sortzea ahalbidetuko duen antolamendu xehakatu bat aztertzea.

— Dagoen airetiko linea elektrikoa mugitzea, area hobeto antolatu ahal izateko. Trazatu berria orain dagoen lineatik abiatuko da, baina (HK)GA.08 Sektore mugakidearen barrutik joango da.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HK)GA.09

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela de la Sala de Fiestas Young Play. Es colindante por el Sur y por el Este con las Carreteras GI-2132 y GI-3401 (desde esta última dispone actualmente de acceso rodado) y por el Norte y Oeste con el Sector (HK)GA.08.

— Superficie aproximada: 16.856 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Reconsiderar la ordenación urbanística de esta parcela de suelo urbano, una vez que se ha dado por concluida definitivamente la actividad originaria (Sala de Fiestas) y a la vista del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad de la misma.

— Aprovechar la vocación funcional de la parcela, teniendo en cuenta el emplazamiento estratégico de la misma dentro de la red viaria comarcal.

— Integrar la parcela dentro de la ordenación del gran espacio delimitado por el nuevo anillo distribuidor de tráfico, que constituye el elemento estructurador principal del Subámbito (HK)GA - Galarreta.

— Diseñar la red viaria de servicio de este Area, atendiendo a las previsiones de ordenación general propuestas para el Subámbito (HK)GA - Galarreta:

* Prever la construcción de una nueva rotonda sobre la Carretera GI-3401.

* Prever el desdoblamiento del tramo de la Carretera GI-3401 comprendido entre la citada rotonda y la ya existente en el cruce con la Carretera GI-2132 (dos calzadas de dirección independiente, cada una de dos carriles y 8 m de sección mínima, y una mediana ajardinada de 2 m de anchura mínima).

* Adoptar un acceso general y unificado al Área desde este tramo desdoblado, con giros únicamente a derecha).

* Adoptar un vial interno de servicio cuyo trazado sea continuación del previsto en el Sector colindante (HK)GA.08 (calzada de doble dirección – 8 m de sección-, aceras a ambos lados de 3 m de anchura mínima y banda de aparcamiento a cada lado en batería – 5 m de sección-).

* Prever la construcción al borde de las Carreteras GI-2132 y GI-3401 de una acera peatonal (3 m de sección de acera y 2 m de banda verde de protección) y de un carril-bici de doble dirección (2,5 m de sección), que complete el recorrido hacia Txillidaleku-Rekalde y Aiete-Miramón.

— Adoptar unos parámetros de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades de los usos terciarios a las que quede destinada este Area.

— Estudiar una ordenación pormenorizada del Area que posibilite la creación de una banda ajardinada a lo largo de las Carreteras GI-2132 y GI-3401.

— Desplazar la línea eléctrica aérea existente, para optimizar las posibilidades de ordenación del Area, de forma que su nuevo trazado se efectúe a partir del apoyo actual, pero dentro del Sector colindante (HK)GA.08.

— Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu beharko du, dagokion proportzioan.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko (Young Play dantzalekuaren egungo partzelaren jabetza-muga), betiere Arau Berezi honek eta hari atxikitako orri grafikoak erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilerako Gunea» (11.887 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (4.969 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

— Hirugarren sektoreko erabilerak: 13.400 m² (t). Guztizko eraikigarritasun horretatik, gutxienez 4.200 m² (t) hotel bat egiteko erabiliko da.

— Aparkamendu-erabilera: 16.400 m² (t). Eraikigarritasun hori soto, erdisoto edo behe-solairuetan soilik izango da aplikagarria.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak. Arau berezi honek onargarri gisa definitutako irabazi-asmoko erabilerak –berezkoak diren hirugarren sektoreko erabilerez bestelakoak– sestra gainean jartzeko hirigintza-eraikigarritasuna ezingo da izan area honi sestra gainean esleitu zaion guztizko hirigintza-eraikigarritasunaren herena baino handiagoa.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta area gauzatzeko, Arau Berezi honi atxikitako grafikoan jasotzen den moduan.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuentzako sarbideari eta bide-sareari buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— El desarrollo de este Area, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo Sistema General Viario previsto en el Subámbito (HK)GA -Galarreta.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física del límite de propiedad de la parcela actual de la Sala de Fiestas Young Play, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por la presente Norma Particular y su Hoja Gráfica adjunta.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.20 Uso Terciario» (Sup. 11.887 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 4.969 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

— Usos Terciarios: 13.400 m² (t). De esta edificabilidad total, al menos, 4.200 m² (t) se destinarán a la construcción de un establecimiento hotelero.

— Uso de aparcamiento: 16.400 m² (t). Esta edificabilidad se emplazará exclusivamente en plantas de sótano, semisótano, o baja.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular. La edificabilidad urbanística sobre rasante, que pueda destinarse a usos lucrativos, definidos por las Normas Urbanísticas Generales como admisibles, distintos de los usos característicos terciarios, no será superior a un tercio de la edificabilidad urbanística total, sobre rasante, atribuida a este Area.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia de la ordenación pormenorizada y de la ejecución de este Area, tal y como queda recogida en el Gráfico adjunto a esta Norma Particular.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— GI-2132 eta GI-3401 errepideen eta proposatutako bideadar berriaren nahiz Donostiako bigarren ingurabidearen zorrak (CS-6.c).

— Merkataritza-erabilera arautzea, jarduera ekonomikoetarako eta merkataritzako ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren 13. eta 14. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta Airea.

Area honetan kokatuko diren hirugarren sektoreko jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Hidrologia (akuiferoak).

Hiri-garapen berria kokatuko den eremuaren ezaugarriak direla-eta, hondeaketa- eta isurtze-lanen ondorioz baliabide akuiferoak ez kaltetzeko neurriak hartu behar dira.

Auzi hori behar bezala aztertu eta kontrolatu beharko da proposatutako urbanizazioaren eta eraikuntzaren exekuzio-fasean.

3. Beste gai batzuk.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: Lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Area honen antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan ezarrita dago, eta zuzeneko exekuzio-eremutzat jotzen da (ikus Arau Berezi honi atxikitako grafikoa).

Edonola ere, partzela eraikigarri bakoitzerako xedatutako antolamendu xehakatua birdoitu edo berraztertu ahal izango da, Xehetasun Azterketa batez bidez, baina betiere bete egin beharko dira Arau Berezi honek eraikinen formari dagokionez ezarritako parametro mugatzaileak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar).

11. Programazioa.

Garapeneko planeamendua aurkezteko eta onartzeko epeak, eta sektore hau gauzatzekoa, gaur egun izapidetzen ari diren Arau Subsidiarioen Aldaketaren Memoriako 3.6 kapituluan ezarritakoak dira.

Area hau (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokorraren eraikuntzarekin batera gauzatuko da.

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

— Servidumbres dimanantes de las Carreteras GI-2132 y GI-3401 y del nuevo ramal viario previsto, así como del Segundo Cinturón de Donostia. (CS-6.c).

— Regulación del uso comercial, según lo previsto en los artículos 13 y 14 del «Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de Equipamientos Comerciales».

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades terciarias que vayan a ubicarse en este Area deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Hidrología (acuíferos).

Las características de la zona sobre la que se emplaza el nuevo desarrollo urbano reclaman la adopción de medidas para evitar afecciones a los recursos acuíferos existentes, como consecuencias de las labores de excavación y vertido.

Esta cuestión deberá ser objeto de la debida evaluación y control en la fase de ejecución de la urbanización y de la edificación planteada.

3. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Gráfico adjunto a esta Norma Particular).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para cada parcela edificable, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector, son los establecidos por el Capítulo 3.6 de la Memoria de la Modificación de NNSS actualmente en tramitación.

La ejecución de este Area se llevará a cabo coordinadamente con la construcción del Sistema General Viario ordenado en el Subámbito (HK) GA – Galarreta.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatu gabea, urbanizaziorik ez dagoelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3.1. Kalifikazio Xehakatua» planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) honakoa da:

* GA.09.1/A partzela:

— Hirugarren sektoreko erabilerak: 7.800 m² (t). Guztizko eraikigarritasun horretatik, gutxienez 4.200 m² (t) hotel bat egiteko erabiliko da.

— Aparkamendu-erabilera: 8.000 m² (t).

* GA.09.1/B partzela:

— Hirugarren sektoreko erabilerak: 5.600 m² (t).

— Aparkamendu-erabilera: 8.400 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Proposatuko den erabileren antolamendu xehakatuak aintzat hartu beharko ditu Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoa eta, betiere, zehaztapen hauek:

* GA.09.1/A1 azpipartzelaren eraikinetan, solairu guztietan, hotel-erabilera eta jarduera nagusiaren osagarri diren ekipamenduak eta zerbitzuak soilik ezarri ahal izango dira.

* Proposatutako gainerako eraikinetan hirugarren sektoreko erabilerak ezarriko dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 32. artikuluak definitzen dituen eran, betiere muga hauek errespetatuz:

— Ostalaritza -eta aisialdi-jarduerak ezartzeko erregulazioan, erabat aplikagarria izango da «Establezimendu publikoak eta aisialdi-jarduerak kokatzeko udal-ordenantza», Hernaniko udalerrian indarrean dagoena.

— Aipatu ordenantzaren 4.1. artikuluak ezartzen dituen lokalen arteko tarteez gain, 2. Multzoko establezimenduen artean gutxienez 50 m-ko tartea gorde beharko da.

* Eraikinetako erdisoto eta sotoko solairuetan aparkamendu-erabilera ezarri beharko da derrigorrez, edo, halakorik bada, sestra gainean ezarri beharreko hirugarren sektoreko jardueren zerbitzuak nahiz jarduera nagusiaren erabilera osagarriak; horiek ez dira publikoari zabalik egongo, eta langileak bertan denbora luzez ez egoteko modukoak izango dira. Zerbitzuko aparkalekuak ezartzeko eremuak garbiak izango dira, hau da, barne-zatiketarik gabeak, eraikuntza-premiengatik edo araudi tekniko sektorialak hala aginduta egin beharrekoak izan ezik.

* Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritzako ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren 14.3 artikuluan ezarritakoaren arabera, «Merkataritzako Ekipamendu Handi» kategoria duen merkataritza-erabilera bat ezarri ahal izateko ezinbesteko baldintza izango da LPSak horretarako xedatu duen hirigintza-erregulazioa betetzea.

* Partzela eraikigarrietako lurzoru libre pribatua lorategi gisa eta eraikinak duen erabilerari lotutako aparkaleku gisa soilik erabili beharko da.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.1-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, es la siguiente:

* Parcela GA.09.1/A:

— Usos Terciarios: 7.800 m² (t). De esta edificabilidad total, al menos, 4.200 m² (t) se destinarán a la construcción de un establecimiento hotelero.

— Uso de aparcamiento: 8.000 m² (t).

* Parcela GA.09.1/B:

— Usos Terciarios: 5.600 m² (t).

— Uso de aparcamiento: 8.400 m² (t).

4. Usos pormenorizados.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar atenderá a lo previsto en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular y, en todo caso, a las siguientes determinaciones:

* El edificio de la subparcela GA.09.1/A1 quedará destinado en todas sus plantas exclusivamente a uso hotelero y a los equipamientos y servicios complementarios de la actividad principal.

* El resto de las edificaciones previstas, se destinará a usos terciarios, según quedan definidos por el artículo 32 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con las siguientes limitaciones:

— En la regulación de la implantación de actividades hosteleras y recreativas será de aplicación plena la «Ordenanza Reguladora de la ubicación de establecimientos públicos y de actividades recreativas», vigente en el Municipio de Hernani.

— Además de las distancias mínimas entre locales fijadas por el Art. 4.1 de la citada Ordenanza, entre los establecimientos del Grupo 2 se deberá respetar una distancia mínima de 50 m.

* Las plantas de semisótano y sótano de los edificios quedarán obligadamente destinadas a aparcamiento, o en su caso, a servicios de las actividades terciarias a implantar en las plantas sobre rasante, y a usos auxiliares de la actividad principal, no accesibles al público y que no requieran la estancia prolongada del personal. Las zonas destinadas a aparcamiento de servicio, serán diáfanas, sin otras particiones interiores que las obligadas por las necesidades constructivas, o por la normativa técnica sectorial.

* Atendiendo a lo previsto en el artículo 14.3 del «Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de Equipamientos Comerciales», será condición indispensable para poder desarrollar un uso comercial con categoría de «Gran Equipamiento Comercial», cumplimentar la regulación urbanística establecida al efecto por el citado PTS.

* El suelo libre privado de las parcelas edificables se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolla en el edificio.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Eraikuntzaren lerrokadurak Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoan jasotakoak dira. Edonola ere, lerrokadurek gutxieneko tarte hauek errespetatu beharko dituzte:

* Arearen mugetara, (HK)GA.08 Sektorearekiko mugakide diren eremuetan: 5 m.

* Arearen zerbitzuko kale publikoaren ardatzera: 12 m.

* GI-3401 errepideko galtzada bikoiztuaren kanpoko lerro zurira: 15 m.

* GI-2132 errepideko galtzadaren kanpoko lerro zurira: 20 m.

Proposatutako eraikinen profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziako sestrarekiko, hauek dira:

* GA.09.1/A partzela:

— Solairu-kopurua sestra gainean:

* A1 blokea (hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk): 2 solairu (10 m).

* A2 blokea (hotela): 5 solairu (18 m).

— Solairu-kopurua sestrapean (sotoa edo erdisotoa): 2 solairu.

* GA.09.1/B partzela:

— Solairu-kopurua sestra gainean: 2 solairu (10 m).

— Solairu-kopurua sestrapean (sotoa edo erdisotoa): 3 solairu.

Proposatutako eraikinen gehieneko okupazioa hau izango da:

* GA.09.1/A partzela:

— Okupazioa sestra gainean: 2.800 m².

— Okupazioa sestrapean: 4.000 m².

* GA.09.1/B partzela:

— Okupazioa sestra gainean: 2.800 m².

— Okupazioa sestrapean: 2.800 m².

Ez dago baimendua hegalak egitea antolamendu xehakatuan partzela eraikigarrietarako adierazi diren gehieneko lerrokadurak gaindituz.

6. Partzelatzea.

Hiru partzela eraikigarri antolatu dira, eta horiek zatiezintzat hartu dira:

* GA.09.1/A1 azpipartzela: Hirugarren sektoreko erabilera, 2.400 m²-ko azalera.

* GA.09.1/A2 azpipartzela: Hotel-erabilera, 1.600 m²-ko azalera.

* GA.09.1/B azpipartzela: Hirugarren sektoreko erabilera, 2.800 m²-ko azalera.

Zerbitzuko aparkalekuak ezarriko diren eraikinetako solairuak erabilera eta jabetza komunitariokoak izango dira, eta ezingo dira banatu horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

Solairuak erabilera jakin baterako lokaletan edo jabetza bereizietan banatu ahal izango dira, soil-soilik, berariaz hirugarren sektoreko erabilerak jarriko diren eraikinaren zatian, GA.09.1/A1 azpipartzelan eta GA.09.1/B partzelan. Lokaletan banatze horrek bete beharko dituen azalera- eta geometria-baldintzak Birpartzelatze Proiektuak ezarritakoak izango dira, kasu bakoitzean aplikagarria den udal-araudiari, edo sektoria-

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Las alineaciones de la edificación son las que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular. En todo caso, estas alineaciones respetarán las distancias mínimas siguientes:

* A los límites del Area, colindantes con el Sector (HK)GA.08: 5 m.

* Al eje de la calle pública de servicio del Area: 12 m.

* A la línea blanca exterior de la calzada desdoblada de la Carretera GI-3401: 15 m.

* A la línea blanca exterior de la calzada de la Carretera GI-2132: 20 m.

El perfil y la altura de las edificaciones previstas, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será:

* Parcela GA.09.1/A:

— Número de plantas sobre rasante:

* Bloque A1 (Otros usos terciarios): 2 plantas (10 m).

* Bloque A2 (Hotel): 5 plantas (18 m).

— Número de plantas bajo rasante (sótano o semisótano): 2 plantas.

* Parcela GA.09.1/B:

— Número de plantas sobre rasante: 2 plantas (10 m).

— Número de plantas bajo rasante (sótano, o semisótano): 3 plantas.

La ocupación máxima de las edificaciones previstas será:

* Parcela GA.09.1/A:

— Ocupación sobre rasante: 2.800 m².

— Ocupación bajo rasante: 4.000 m².

* Parcela GA.09.1/B:

— Ocupación sobre rasante: 2.800 m².

— Ocupación bajo rasante: 2.800 m².

No se autorizan vuelos sobre las alineaciones extremas señaladas para las parcelas edificables en esta ordenación pormenorizada.

6. Parcelación.

Se ordenan tres parcelas edificables que se consideran indivisibles:

* Subparcela GA.09.1/A1 de Uso Terciario, con 2.400 m² de superficie.

* Subparcela GA.09.1/A2 de Uso Hotelero, con 1.600 m² de superficie.

* Parcela GA.09.1/B de Uso Terciario, con 2.800 m² de superficie.

Las plantas de las edificaciones destinadas a aparcamiento de servicio, se considerarán de uso y propiedad comunitaria, y no admitirán división en locales de uso, y/o propiedad independiente.

Unicamente se autoriza la división en locales de uso, o propiedad independiente, en la parte de la edificación destinada específicamente a actividades terciarias, en la Subparcela GA.09.1/A1 y en la Parcela GA.09.1/B. Las condiciones mínimas de superficie y geométricas, que deberá cumplir esta división de locales, serán establecidas por el Proyecto de Reparcelación, atendiendo a la normativa municipal, o secto-

lari, erreparatuz. Erregulazio honi begira, gutxieneko parametroak izango dira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan jasotakoak.

7. Jabetzaren baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

Arearen azalera osoa, antolamenduaren arabera partzela eraikigarriak izango direnak salbu, erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

Arau berezi honi atxikitako orri grafikoan adierazten den moduan, areako bide banatzailearen jabetza publikoko lurzoruan gehienez 10 m zabal izango den zeharkako zerrenda bat ezarriko da. Zerrenda horretan sestrapeko erabilera pribatuko zorra ezarriko da, eta bertan ibilgailu zein oinezkoentzako komunikazio-bide bat jarriko da soilik, GA.09.1/A eta GA.09.1/B partzelen sotoko solairuen artean; aparkamenduko eta zerbitzuko erabilerak dituzte horiek.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Sektorearen hiritartze-lanak dagokion hiritartze-proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, Hirigintza Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

Sektorerako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta GI-3401 errepideko zati bikoiztu berritik egingo da. Zerbitzuko barne-bideak (HK)GA.08 Area mugakideko bideari jarraipena emango dio.

Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

«Merkataritzako Ekipamendu Handi» bat ezarriz gero, merkataritza-erabilera horri atxikitako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura bat justifikatu beharko da; zuzkidura 5 lekukoa izango da azalera eraikiaren 100 m²-ko. Neurketa horretan ez da sartuko aparkamendu-erabilerarako berariaz antolatutako eremua, halakorik bada.

— Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA-Galarreta azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

rial, aplicable en cada caso, en función del uso atribuido a los mismos. A los efectos de esta regulación, tendrán carácter de mínimos los parámetros contenidos en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.1-Condiciones de Edificación y Dominio» adjunto a esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a parcelas edificables, corresponde al suelo de uso y dominio público.

Según consta en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, en suelo de dominio público del vial distribuidor del área, queda establecida una faja transversal de 10 m. de anchura máxima, en la que se establece servidumbre de uso privado bajo rasante, y que estará destinada exclusivamente a la construcción de una comunicación rodada y peatonal entre las plantas de sótano de las parcelas GA.09.1/A y GA.09.1/B, destinadas a aparcamiento y servicio.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

— Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

— El acceso rodado al Area será único, y se efectuará desde el nuevo tramo desdoblado de la Carretera GI-3401 previsto. El vial interior de servicio se trazará en continuidad con el del Sector colindante (HK)GA-08.

— La dotación de aparcamiento a prever por el Plan Parcial responderá justificadamente, además de a las reservas establecidas por la legislación urbanística, a un estándar acorde a las necesidades reales generadas por las actividades a implantar.

— En caso de implantación de un «Gran Equipamiento Comercial» se deberá justificar una dotación mínima de aparcamiento adscrito a tal uso comercial de 5 plazas por cada 100 m² de techo construido, sin computar el destinado, en su caso, para aparcamiento.

— La solución de saneamiento deberá ser integral para todo el Subámbito (HK)GA, y al menos se efectuará de forma conjunta la solución del saneamiento de los sectores y áreas que pueden acoger nuevos desarrollos, esto es, los GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8, y GA.09, de manera que se evite la generación de nuevos vertidos y sistemas de depuración autónomos.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización que se elabore para este sector GA.05 deberá indicar la red de saneamiento actual y prevista para todo el Subámbito (HK)GA - Galarreta, su destino final y las previsiones que existan de mejora de la red y sistema de depuración. Así mismo, dicha solución deberá contar con un Informe de Conformidad al planteamiento del Ente Gestor de Saneamiento (Mancomunidad de Aguas del Añarbe).

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK)GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

— Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

2. Jarduteko baldintzak.

Area hau garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honakoa xedatzen da:

* Area hau Jarduketa Integratuko eremu bereizi bat izango da (AI-GA.09.1).

* Area Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende egongo da.

* Jarduketa-sistema, aukeran, hitzarmena izango da, aipatu proiektuetan besterik ezarri ezean.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Gaur egun arean dauden eraikinak eta urbanizazioa (Young Play dantzalekua eta zerbitzuko aparkalekua) antolamenduz kanpokotzat deklaratuak izango dira, Arau Berezi honek xeda-

Entendiendo recomendable la solución coordinada y conjunta de todas las acometidas generales del resto de los servicios, el Proyecto de Urbanización extenderá la solución conjunta de aquellas a varios o incluso todos los servicios del subámbito (HK)GA. En este caso, el primero de los ámbitos que dé inicio al proceso de ejecución de la ordenación urbanística elaborará el referido proyecto de acometidas generales exteriores, y ejecutará, a su costa y cargo las acometidas que sean necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito o sector de que se trate. No obstante, la financiación de los costos de dicho proyecto se realizará por todos los citados ámbitos, áreas y sectores de nuevo desarrollo, en la misma proporción que la establecida por este documento para la financiación del Sistema General Viario.

— Se deberán contemplar medidas preventivas necesarias para evitar la contaminación de las aguas subterráneas. De igual modo, se deberán prever medidas de protección de las captaciones y puntos de agua localizados en los distintos sectores.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización a elaborar deberá contar con la información disponible en la Agencia del Agua, en relación con los criterios de protección de aguas subterráneas y localización de puntos de agua».

— El Ayuntamiento promoverá la redacción del Proyecto de Obra Pública de Urbanización que estudie el Sistema General Viario previsto para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta. Dicho Proyecto estudiará la posibilidad de división en fases de la ejecución de las obras del citado Sistema General, a fin de coordinar éstas con las de urbanización de las Areas y Sectores previstos por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en los proyectos urbanísticos que se deben formular para el desarrollo y ejecución de este Area. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* La presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- GA.09.1).

* El Area queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

Las obras de urbanización del nuevo Sistema General Viario ordenado en el Subámbito (HK)GA - Galarreta serán ejecutadas por el Ayuntamiento de Hernani, sobre el suelo de cesión y con las aportaciones económicas atribuidas a las diversas Actuaciones Integradas previstas por el presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. No obstante, el Ayuntamiento podrá, en su caso, imputar al presente ámbito de Actuación Integrada la ejecución de una determinada parte del referido Sistema General, en función de la aportación económica que le corresponda, y atendiendo a las fases de obra estudiadas al efecto por el Proyecto de Urbanización. Tal determinación deberá incorporarse al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

La edificación y urbanización actualmente existentes en el Area (Sala de Fiestas Young Play y zona de aparcamiento de servicio) quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al

tutako antolamendu xehakatuarekin bat ez datozelako eta haren exekuzioarekin bateraezinak direlako. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan ezarritako erregimenaren mende egongo dira elementu horiek.

5. Hirigintza-kargak.

Areako jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki. Beti ere, Udalak eta areako jabe partikularrek sinatutako hitzarmenetik eratorritako konpromisoak bete beharko dira.

Llurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da area honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.09. Lurzoruaren okupazioa Udalak zuzenean egin ahal izango du area gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Area honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, horiek sektorearen barruan egon zein ez, eta baita Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera AI – GA.09.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Areako kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

* (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %6,505 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

* Airetiko linea elektrikoaren desbideratzea, linearen trazatu berria area honen mugetatik kanpo geratuko den arren.

Karga eta betebehar horiek guztiak, sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

resultar disconformes con la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente. Sin perjuicio del cumplimiento de los compromisos que al efecto se deriven del Convenio suscrito entre Ayuntamiento y propietarios particulares del Area.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales adscritos a este Area (Red Viaria): C.10/GA.09. La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Area, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – GA.09.1. Entre ellas las siguientes:

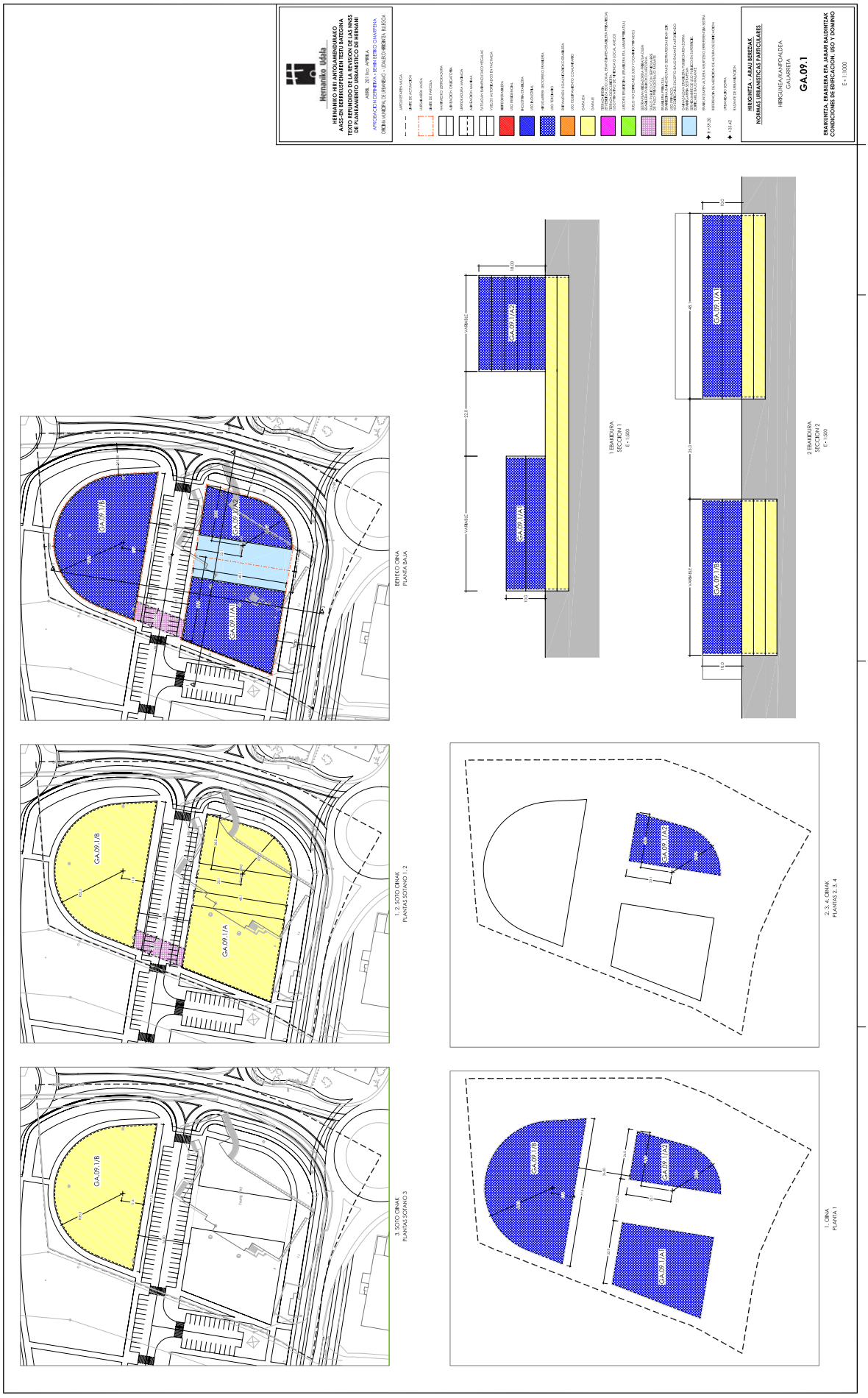
* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Area.

* La financiación de la parte proporcional del nuevo Sistema General Viario propuesto por el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación global del Subámbito (HK)GA - Galarreta. Tal participación se establece en el 6,505% del costo total de la ejecución de las obras de urbanización y de los costos de que se puedan derivar de la adquisición de los terrenos, o de la satisfacción de las obligaciones urbanísticas correspondientes a la parcela de terreno emplazada en el Término Municipal de Donostia y que resulta obligada su ocupación para poder completar el trazado de este Sistema General Viario (rotonda del sector GA.06).

* El desvío de la línea eléctrica actualmente existente en la misma, aunque el nuevo trazado de la línea quede emplazado fuera de los límites de este Area.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Area, quedarán recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.


Hernanko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ADAPTAZIO PARTZIALAREN BEHIN BETIKO
TESTU BERRIRAKO 1. ALDAKETA
ARAU SUBSIDIARIOETARA EGOKITZEKO
APIRIL 2011ko APIRILA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
HIRIGUNEA/CASCO
GA.09.1
GA.09.1/A1
GA.09.1/A2
GA.09.1/B
GA.09.1/8
1 BIDEZKO
2 BIDEZKO
BEHEKO ORUA
PLANTA BAJA
1. ORUA
PLANTA 1
2, 3, 4. ORUAK
PLANTAS 2, 3, 4
1, 2. SOTO ORUAK
PLANTAS SOTANO 1, 2
3. SOTO ORUAK
PLANTAS SOTANO 3

(HK) SO – SORGINTXULO
AZPI-EREMUA

(HK)SO.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Sorgintxuloko bide-loturaren ondoan, zirkuituko errepidean, dagoen bizitegi-erabilerako hirigarapena da.

— Gutxi gorabeherako azalera: 20.491 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— D-9 Poligonoaren Plan Partzialean zehaztutako antolamendua eta eraikuntza-aprobetxamendua, Hirigintzako Batzorde Probintzialak 1969ko maiatzaren 30ean behin betiko onartua, finkatzea, eta baita udal-lizentziaren arabera jasotako bizitegi-eraikinak ere.

— Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduerak abiatzea; besteak beste, bide-loturaren inguruan oinezkoentzako espaloi bat jartzea. Lan horiek Sorgintxulo auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitan egindako jarduketen zati dira.

— Neurriak hartzea hirigunerako sarbidean paseko zirkulazioa arintzeko eta GI-2132 errepideak sortutako zarata gutxitzeko.

— Area honek dituen zenbait arazori aurre egitea, zehazki honakoei: Bide-sare orokorrak (Sorgintxuloko lotunea) sortzen dituenak, bizitegien pilaketa, gune libreen eta ekipamendu komunitarioaren eskasia, oinezko zein txirrindulariek mugitzeko dituzten zailtasunak; horretarako, planeamendu orokor honek (HM) VI – Villas Azpi-eremu mugakidean proposatutako hiritartze-jarduketak gauzatuko dira.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Dentsitate Handiko Bizitegi Gunea» (7.201 m²).

«A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua» (5.240 m²).

«A.30 Dentsitate Txikiko Bizitegi Eremua» (4.711 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (3.339 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Arearen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna dauden eraikinek osatzen dute; horiek finkatuta geratuko dira, 1969an onartutako D-9 Poligonoaren Plan Partzialak eta, betiere, eraikuntzako udal-lizentziek ezarritako berariazko baldintzen arabera.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki;

SUBAMBITO
(HK) SO – SORGINTXULO

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HK)SO.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo urbano residencial existente junto al lazo viario de Sorgintxulo en la Carretera del Circuito.

— Superficie aproximada: 20.491 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación y aprovechamiento edificatorio adoptado por el «Plan Parcial del polígono D-9», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 30 de mayo de 1.969, y del resto de las edificaciones residenciales construidas según licencia municipal.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio. Entre ellas la construcción de una acera peatonal perimetral en torno al lazo viario. Estos trabajos forman parte de las actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de Sorgintxulo.

— Adopción de medidas de calmado del tráfico de paso (acceso al Casco) y de minimización de los impactos sonoros generados por la Carretera GI-2132.

— Afrontar los problemas de la red viaria general (enlace de Sorgintxulo), de congestión residencial, de escasez de zonas libres, de equipamiento comunitario, y de accesibilidad peatonal y ciclista que este Area experimenta, mediante las actuaciones urbanísticas propuestas por este planeamiento general en el Subámbito colindante (HM) VI – Villas.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.2-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 7.201 m²).

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 5.240 m²).

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 4.711 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.339 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial del Polígono D-9 aprobado en 1969 y, en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la

hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/SO.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) oinezkoen ibilerraztasunari buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

— GI-2132 errepidearen zorrak (CS-6.c).

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

GI-2132 errepideko trafikoak eragiten duen zarata arintze aldera neurriak ezartzeko premia eta aukera aztertu behar da.

Sorgintxuloko bide-lotunean trafikoa arintzeko neurriak hartu behar dira.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.2 eta 4.2 planoak); arauak, beste zehaztapen batzuen artean, onartu den plan partzialak ezarritako antolamendua finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3.1. Kalifikazio Xehakatua» planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udallizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren mailako aprobetxamenduak ezartzea.

Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente. (Carretera GI-2132) (C.10/SO.01).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a accesibilidad peatonal se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS - 6.c).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico de la Carretera GI-2132.

Deben adoptarse medidas de calmado de tráfico en el enlace viario de Sorgintxulo.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3.2 y 4.2), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.2-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Erabilera xehakatuak.

Aipatu plan partzialak ezarriko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoari jarraiki, salbuespen hauekin:

* 1969an onartutako D-9 Poligonoaren Plan Partzialak edo 2007ko ekainaren 12a –Arau Subsidiarioen Berrikuspena onartu zen eguna– baino lehenagoko udaleko jarduera-lizentziak zehaztutako erabilera-erregimenaren mende dauden behesolairuko lokaletan, etxebizitza- edo merkataritza-erabilerak finkatzen dira.

* Gainerako behe-solairuetan, baimentzen diren erabilera bakarrak ibilgailuen aparkalekuak eta trastelekuak dira.

Lurzoru libre pribatua lorategi eta aparkaleku gisa soilik erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

6. Partzelatzea.

Finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea zatiezina da.

7. Jabetzaren baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.2. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; proiektuon sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.2 planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatu eta finantzatuko ditu.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con las siguientes excepciones:

* Se consolidan los usos de vivienda, o comercial en aquellos locales de planta baja, que queden amparados en el régimen de usos adoptado por el «Plan Parcial del Poligono D-9», aprobado en 1969, o por licencia de actividad municipal anterior al 12 de junio de 2007, fecha de aprobación definitiva de la Revisión de las NNSS.

* En el resto de las plantas bajas exclusivamente se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros,

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.2-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta norma particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5.2 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

La ejecución de posibles obras de reforma, o mejora del Sistema General Viario no se considerarán como cargas adscritas a este Area.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

(HK)SO.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Autobuses Garayar S.A. enpresaren partzelan dago, Sorgintxuloko bide-loturatik Hernanira sartzeko errepidearen ertzean.

— Gutxi gorabeherako azalera: 6.324 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gaur egun partzelan dauden udal-lizentziaren arabera jasotako eraikinak eta berariazko erabilera (autobus-zerbitzua) finkatzea.

— Dauden pabilioiak berritzeko lanak arautzea.

— Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduerak abiatzea; besteak beste, bide-loturaren inguruan oinezkoentzako espaloi bat jartzea.

— Hirigunerako sarbidean paseko zirkulazioa arintzeko neurriak hartzea.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria Erabilerako Gunea» (5.714 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra» (610 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Arearen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna dauden eraikinek osatzen dute; horiek finkatuta geratuko dira, eraikuntzako udal-lizentziek ezarritako berariazko baldintzen arabera.

Tarteko solairuak eraikitzeko tolerantzia Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan araututa dago.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

Gaur egun dagoen industria-erabilera soilik baimentzen da, hau da, garraio-zerbitzuko ibilgailuak aparkatu eta mantentzekoa eta horren zerbitzu eta instalazio osagarriak. Gaur egun dagoenaz bestelako hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honetako E.2 atalean araututa dago.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepideko bide-lotura) (C.10/GA.02).

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HK)SO.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela de la empresa Autobuses Garayar S.A., emplazada al borde de la carretera de acceso a Hernani desde el lazo viario de Sorgintxulo.

— Superficie aproximada: 6.324 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de las edificaciones construidas según licencia municipal y del uso específico (Servicio de Autobuses) que actualmente posee la parcela.

— Regulación de las operaciones de reforma de los pabellones existentes.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio. Entre ellas la construcción de una acera peatonal perimetral en torno al lazo viario.

— Adopción de medidas de calmado del tráfico de paso (acceso al Casco).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.2-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 5.714 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 610 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La tolerancia de construcción de entreplantas queda regulada por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Solo se autoriza el uso industrial existente, esto es, específicamente el destinado a estacionamiento y mantenimiento de vehículos del servicio de transporte y a sus servicios e instalaciones complementarias. La posibilidad de implantación de otro uso terciario diferente del actual, queda regulada en el apartado E.2 de la presente Norma Urbanística Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (lazo viario de la Carretera GI-2132) (C.10/SO.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Baldintza arautzaileak ezartzeko beharrik ez dago.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Area honen antolamenduari ez diote eragiten.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Sorgintxuloko bide-lotunean trafikoa arintzeko neurriak hartu behar dira.

Berariazko beste babes-irizpiderik eman beharrik ez dago, betiere kontuan hartuz jarduera-lizentziak ezar litzakeen baldintzak.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Arearen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.1. eta 4.1. planoak), arau bereko E.2 atalean xedatutakoa baztertu gabe.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3.2. Kalifikazio Xehakatua» planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udallizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago; edonola ere, Hirigintza Arau Orokorrek tarteko oinetan eraikitzeari buruz xedatutakoa bete beharko da. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren sektoreko aprobetxamenduak ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.

Eraikuntzako eta jarduerako udal-lizentzietako baldintzetan berariaz ezarritakoa da. Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 31. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da.

Partzelan zegoen etxebizitza-erabilera finkatzen da, erabilera osagarri onargarri gisa; hala jabetzan nola erabileran, haren titularra den enpresari loturik egongo da.

Lurzoru libre pribatua ibilgailuentzako sarbide, aparkaleku eta maniobra-gune gisa edo lorategi-eremuak jartzeko soilik erabili ahal izango da.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

Deben adoptarse medidas de calmado de tráfico en el enlace viario de Sorgintxulo.

No es preciso determinar otras directrices específicas de protección, sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de la correspondiente licencia de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3.2 y 4.2), sin perjuicio de lo establecido en el apartado E.2 de esta Norma Particular.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.2-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area, sin perjuicio de lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales para la construcción de entreplantas. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

Es el específicamente establecido en las condiciones de las respectivas licencias municipales de construcción y actividad. Como régimen complementario se aplicará lo previsto en el artículo 31 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El uso de vivienda ya existente en la parcela se consolida, en su condición de uso auxiliar admisible, ligado en propiedad y uso a la empresa titular de la misma.

El suelo libre privado se dedicará exclusivamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos o a zonas ajardinadas.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

6. Partzelatzea.

Finkatutako partzela pribatua zatiezina da. Ez dago baimendua finkatutako eraikinak horizontalki banatzea, horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

7. Jabetzaren baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.2. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

Partzela pribatua izan ezik, areako azaleraren gainerakoa erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; proiektuon sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Egungo jarduera behin betiko eten delako edo beste edozein gorabeheragatik, Hirigintza Arau Berezi honek zehaztutako erabilera-erregimena –orokorra zein xehakatua– edo zatiezintasun-erregimena birplanteatu beharra badago, aztertu beharko da aldatzeko proposamena nondik datorren eta egokia den, eta (HK)SO – Sorgintxulo Azpi-eremu orokorraren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara egokitzen den. Egin nahi diren aldaketak, Udalak horiek onartuz gero, Planeamendu Orokorraren Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bidez xedatu beharko dira, egiturazko parametro berriak ezarri behar baitira.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.2. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatu eta finantzatuko ditu.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

La parcela privada consolidada se considera indivisible. No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.2-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de la parcela privada, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se instara el replanteamiento del régimen de uso, bien global, bien pormenorizado, o del régimen de indivisibilidad adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito global (HK)SO - Sorgintxulo. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, en todo caso, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5.2 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

La ejecución de posibles obras de reforma, o mejora del Sistema General Viario no se considerarán como cargas adscritas a este Area.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

(HK) SB – SANTA BARBARA
AZPI-EREMUA

(HK)SB.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Zirkuituko errepidearen ondoan dagoen bizitegi-erabilerako hiri-garapenari (eraikia eta urbanizatua) dagokio.

— Gutxi gorabeherako azalera: 106.931 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo antolamendua finkatzea; hein batean, hauen bidez zehaztu da antolamendu hori: D-3 poligonoaren (1 sektorea) plan partziala, 1969ko maiatzaren 30ean Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak behin betiko onartua; SU-22.3 areako aparkalekuetarako partzelaren xehetasun-azterketa, 1994ko otsailaren 17an udalbatzak behin betiko onartua; SUE-22.7 sektorearen plan partziala, 1997ko martxoaren 11n Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartua; eta SU-22.2 arearen xehetasun-azterketa, 1997ko maiatzaren 19an udalbatzak behin betiko onartua.

— Egungo eraikinak finkatzea, udal-baimenen arabera eraikitakoak.

— Santa Barbarako 61 zenbakiko finkak duen sagardotegi-erabilera finkatzea.

— Hirigintza-integrazioaren jarraibideen arabera, onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak Sta. Barbara auzoko 24., 25. (A eta B) eta 26. lur-zatiei emandako bizitegi-aprobetxamendu berria antolatzea eta Sta. Barbara auzoko 14. lur-zatian dagoen eraikina ordezkatzeko lanak arautzea. Ohartarazi behar da Berrikuspenak ematen dituen erreferentzietan antzemandako akatsak zuzendu egin direla. Aprobetxamendu-eskubide hori, hain zuzen ere, Sta. Barbara auzoko 24. eta 26. finkei zegokien.

— Zirkuituko errepidea hiri-etorbide bihurtzea, oinezkoen ibilerraztasuna hobetzeko, eta area horretako ingurumen-baldintzak zein hirigunearen egiturarekiko lotura hobetzeko. Lan hori Planeamendu Orokor honetan proposatzen den errepide horretako saihesbidea amaitu ostean abiatuko da.

— Aipatutako birmoldaketa egin bitartean, paseko zirkulazioa arintzeko neurriak hartzea, bai eta, ahal izanez gero, GI-2132 errepideak sortutako zaraten eragina txikiagotzekoak ere.

— Zirkuituko errepidearen (GI-2132) eta Instituturako eta (HH)EL.08 arearako sarbide-kaleen artean errotonda txiki bat egitea, funtzionaltasuna zein segurtasuna hobetzeko.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak bideratzea. Besteak beste, SU-22.3 area zeneko barne-bidea eta mugakide dituen areetakoak lotzea, bai iparraldetik bai hegoaldetik, eta SB.02 arean kokatutako eskola-partzelara sartzeko tartearen sekzioa, Santa Barbarako 24 zenbakiko finkaren mugakide dena, arautzea (5 m-ko galtzada eta 2 m-ko espaloia).

Lan horiek Santa Barbara auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitan egindako jarduketen zati dira.

SUBAMBITO
(HK) SB – SANTA BARBARA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(HK)SB.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo urbano residencial existente (edificado y urbanizado) junto a la Carretera del Circuito.

— Superficie aproximada: 106.931 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, en parte establecida por el «Plan Parcial del polígono D-3 (Sector 1)», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 30 de mayo de 1.969, por el Estudio de Detalle de la parcela de aparcamiento en el Area SU-22.3, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 17 de febrero de 1994, por el «Plan Parcial del Sector SUE-22.7» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 11 de marzo de 1997, y por el «Estudio de Detalle del Area SU-22.2» aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 19 de mayo de 1997.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Consolidación del uso de sidrería existente en la finca n.º 61 de Santa Bárbara.

— Ordenación, según pautas de integración urbanística, del nuevo aprovechamiento residencial otorgado por la Revisión de las NNSS aprobadas a las parcelas n.º 24, n.º 25 (A y B) y n.º 26 de Sta. Bárbara, y regulación de la operación de sustitución del edificio existente en la parcela de Sta. Bárbara n.º 14. Debe advertirse que se ha procedido a subsanar el los errores en las referencias dadas por la Revisión, en cuanto que tal derecho de aprovechamiento correspondía tanto a la finca n.º 24 y como a la n.º 26 de Sta. Barbara Auzoa.

— Reconversión de la Carretera del Circuito en una avenida urbana con el fin de mejorar la accesibilidad peatonal y las condiciones medioambientales de este Area, así como su relación con la estructura del Casco Urbano. Operación que debe ser llevada a cabo una vez que se haya ejecutado la Variante de dicha Carretera, que se propone en el presente Planeamiento General.

— En tanto no se produzca la reconversión citada, adopción de medidas de calmado del tráfico de paso y, de ser posible, de minimización de los impactos sonoros generados por la Carretera GI-2132.

— Creación de una nueva mini-rotonda en el cruce entre la Carretera del Circuito (GI-2132), y las calles de acceso al Instituto y al Area (HH)EL.08 a fin de mejorar sus condiciones funcionales y de seguridad.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio. Entre ellas la construcción de la conexión del viario interno de la antigua Area SU-22.3 con el de las Areas colindantes, por el Norte y el Sur y la regularización de la sección del tramo colindante con la finca Sta, Bárbara n.º 24, del vial de acceso a la parcela escolar ubicada en el Area SB.02. (5 m de calzada y acera de 2 m.).

Estos trabajos forman parte de las actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de Sta. Bárbara.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1.2. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua» (azalera: 53.657 m²).

«A.30 Dentsitate Txikiko Bizitegi Eremua» (azalera: 46.811 m²).

«C.10 Bide Komunikazioaren Sarea» sistema orokorra (azalera: 6.463 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:

Area horren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egiten da, egungo eraikinaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), onartutako plan partzialetan eta xehetasun-azterketetan (ikus Arau Berezi honen B atala) ezarritako baldintzen eta ezaugarrien arabera, eta hala badagokio, baita dagozkion eraikuntzarako udal-baimenen baldintza espezifikoen arabera ere.

Santa Barbarako 61 zenbakiko finkari dagokionez, behesolairu/erdisotoaren egungo eraikigarritasuna finkatzen da, sagardotegi-erabilerari eta haren instalazio osagarriei dagokiena.

4.2. Garapen berria:

Santa Barbara 24 zk.

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 300 m² (t).
* Sestrapean (sotoa / erdisotoa):120 m² (t).

Santa Barbara 25A - 25B zk.

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 600 m² (t).
* Sestrapean (sotoa / erdisotoa): 240 m² (t).

Santa Barbara 26 zk.

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 300 m² (t).
* Sestrapean (sotoa / erdisotoa):120 m² (t).

Santa Barbara 14 zk. (ordezkapena).

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 300 m² (t).
* Sestrapean (sotoa / erdisotoa): 120 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan araututakoaren arabera, eta Arau Berezi honek xedatutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugak aintzat hartuta.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

Santa Barbara 24 zk.

* Sestra gainean: 300 m²(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 2 izango da (Eraikitako azalera batez beste: 150 m²-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.2-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 53.657 m²).

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 46.811 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 6.463 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por los Planes Parciales y por los Estudios de Detalle aprobados (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

En el caso de la finca n.º 61 de Sta. Barbara, se consolida la edificabilidad existente en planta baja/semisótano correspondiente al uso de sidrería y de sus instalaciones auxiliares.

4.2. Nuevo desarrollo:

Sta. Barbara n.º 24.

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 300 m² (t).
* Bajo rasante (sótano / semisótano): 120 m² (t).

Sta. Barbara n.º 25A - 25B.

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 600 m² (t).
* Bajo rasante (sótano / semisótano): 240 m² (t).

Sta. Barbara n.º 26.

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 300 m² (t).
* Bajo rasante (sótano / semisótano): 120 m² (t).

Sta. Barbara n.º 14 (operación de sustitución).

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 300 m² (t).
* Bajo rasante (sótano / semisótano): 120 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

Sta. Barbara n.º 24.

* Sobre rasante: 300 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 2 (Superficie construida media 150 m²-t-/viv.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Sestrapean: 120 m²(t), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

Santa Barbara 25A - 25B zk.

* Sestra gainean: 600 m² (t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 4 izango da (antolatutako bi familiako eraikinetako bakoitzean, 2 etxebizitza) (Eraikitako azalera batez beste: 150 m²-t-/etxeb). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako.

* Sestrapean: 240 m² (t) (120 m²-t- antolatutako eraikinetako bakoitzean), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

Santa Barbara 26 zk.

* Sestra gainean: 300 m²(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 2 izango da (Eraikitako azalera batez beste: 150 m²-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako.

* Sestrapean: 120 m²(t), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

Santa Barbara 14 zk.

* Sestra gainean: 300 m² (t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 2 izango da (Eraikitako azalera batez beste: 150 m²-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako.

* Sestrapean: 120 m² (t), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/SB.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honetan (B atala) oinezkoen ibilerraztasunari buruz ezarritako antolamendu-ildoak area honetako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak « B.1. agiriaren V. Tituluan daude zehaztuta.

— GI-2132 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c). Behinbehineko baldintza, errepide horretako saihesbidea eraiki bitartean.

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan ageri den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

GI-2132 errepideak eragindako zarata gutxiagotzeko neurriak hartu beharra aztertu behar da.

GI-2132 errepidean zirkulazioa arintzeko neurriak hartu behar dira.

Area honetarako aurreikusitakoa egikaritzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak gauzatzean, atmosferaren eta

* Bajo rasante: 120 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

Sta. Barbara n.º 25A - 25B.

* Sobre rasante: 600 m² (t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 4 viviendas (2 viviendas en cada uno de los dos edificios bifamiliares ordenados) (Superficie construida media 150 m²-t-/viv.) Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 240 m² (t) (120 m²-t- en cada uno de los dos edificios ordenados) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

Sta. Barbara n.º 26.

* Sobre rasante: 300 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 2 (Superficie construida media 150 m²-t-/viv.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 120 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

Sta. Barbara n.º 14.

* Sobre rasante: 300 m² (t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 2 (Superficie construida media 150 m²-t-/viv.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 120 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (Carretera GI-2132) (C.10/SB.01).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a accesibilidad peatonal se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS - 6.c). Condicionante provisional, en tanto no se construya la Variante de la citada carretera.

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico de la Carretera GI-2132.

Deben adoptarse medidas de calmado de tráfico en la Carretera GI-2132.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación

airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretako zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek xedatutakoa da (erantsi diren 3.2. eta 4.2. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako plan partzialek eta xehetasun-azterketek ezarritakoa finkatzen duena (ikus Arau Berezi honen B atala).

Eraikin berrietarako zein ordezkapenerako partzelen antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan ezartzen da, eta, beraz, egikaritze zuzenekotzat jotzen da (ikus erantsi diren Orri Grafikoak).

Nolanahi ere, partzela horietarako xedatutako antolamendu xehakatua berriro egokitu edo planteatu ahal izango da, dagokion xehetasun-azterketaren bidez, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honetan erabakitako eraikinen formari dagozkion parametro mugatzaileak bete beharra (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak, etab.).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru Finkatua.

Salbuespenak dira Santa Barbarako 14, 24, 25A, 25B eta 26 zenbakietako partzela eraikigarri mugatuak, eta eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela-eta, Hiri-lurzoru Ez Finkatua kategoria dagokie.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3.2. Kalifikazio Xehakatua» planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Egungo garapena:

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikinaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua, etab.), eta Arau Berezi honek finkatzen du, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udalbaimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honetan eraikitzeko aukera agortutzat jotzen da. Ez da baimentzen bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

3.2 Garapen berriak:

«a.30 / SB.01.1» partzela.

* Bizitegi-erabilera: 300 m² (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten estalkipeko espazioak eta hegal itxiak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 120 m² (t).

«a.30 / SB.01.2» partzela.

* Bizitegi-erabilera: 600 m² (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten estalkipeko espazioak eta hegal itxiak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 240 m² (t).

de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3.2 y 4.2), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por los Planes Parciales y por los Estudios de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada correspondiente a las parcelas de nueva edificación, o de sustitución previstas, queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hojas Gráficas adjuntas).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepción las nuevas parcelas edificables delimitadas, ubicadas en Sta. Barbara n.º 14, n.º 24, n.º 25A, n.º 25B y n.º 26, a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.2. Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

3.2 Nuevos desarrollos:

Parcela «a.30 / SB.01.1».

* Uso Residencial: 300 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc): 120 m² (t).

Parcela «a.30 / SB.01.2».

* Uso Residencial: 600 m² (t) destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc): 240 m² (t).

«a.30 / SB.01.3» partzela.

* Bizitegi-erabilera: 300 m² (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten estalkipeko espazioak eta hegal itxiak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 120 m² (t).

«a.30 / SB.01.4» partzela.

* Bizitegi-erabilera: 300 m² (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten estalkipeko espazioak eta hegal itxiak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 120 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetarako aplikagarria den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da; horren salbuespena eraikinen behe-solairuen erabileraren arauketa da, haietan ez baita aplikagarria izango, behe-solairuetan aparkalekuetarako eta trastetegietarako erabilera soilik baimentzen baita, edota etxebizitzetarakoa, familia bakarreko edota bi familiako eraikinak direnean, betiere Hirigintza Arau Orokorren 58. artikuluan ezarritako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura bermatuta, edota onartutako plan partzialek edo xehetasun-azterketek hala xedatuta (ikus Arau Berezi honen B atala).

Santa Barbarako 61 zenbakiko finkari dagokionez, behe-solairu/erdisotoan sagardotegirako eta haren instalazio osagarrietarako erabilera espezifikoa baimendu da, dastaketa-garaian publikoari zabaltzeko. Baimen horrek ez ditu barnean hartzen bestelako industria-erabilerak, ostalaritza-erabilerak, etab.

Arau Berezi honetan proposatutako eraikin berrietarako xedatu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak aintzat hartuko du erantsi diren Orri Grafikoetan ezarritakoa.

Lurzoru libre pribatua lorategi- eta aparkaleku-eremu gisa soilik erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzaren eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Santa Barbarako 61 zenbakiko partzelari dagokionez, egungo eraikinaren parametroak finkatzen dira, betiere aintzat hartuta mugakide dituen partzela pribatuekiko mugan gutxienez 3 m-ko tartea uzteko egokitu beharra.

«a.30 / SB.01.1», «a.30 / SB.01.2», «a.30 / SB.01.3» eta «a.30 / SB.01.4» partzeletarako proposatutako eraikuntza berriei dagokienez:

Lerrokadurak Arau Berezi honi erantsi zaizkion Orri Grafikoetan jasotakoak dira, eta gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Edonola ere, lerrokadurek errespetatuko dute:

* «a.30 / SB.01.2», «a.30 / SB.01.3» eta «a.30 / SB.01.4» partzelak: 5 m-ko gutxieneko tartea partzelaren mugetara, eta 15 m-koa partzela mugakideetako eraikinetara.

* «a.30 / SB.01.1» partzela: 3 m-ko gutxieneko tartea partzelaren mugetara, eta 8 m-koa partzela mugakideetako eraikinetara.

Parcela «a.30 / SB.01.3».

* Uso Residencial: 300 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc): 120 m² (t).

Parcela «a.30 / SB.01.4».

* Uso Residencial: 300 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc): 120 m² (t).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros, o de vivienda, cuando se trate de edificaciones residenciales uni, o bifamiliares, y quede en todo caso garantizada la dotación de aparcamiento mínima establecida por el artículo 58 de las Normas Urbanísticas Generales, o cuando así haya quedado dispuesto por los Planes Parciales, o Estudios de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

En el caso de la finca n.º 61 de Sta. Barbara, se autoriza en la planta baja/semisótano el uso específico de sidrería y de sus instalaciones auxiliares, con apertura al público en temporada de degustación. Esta autorización excluye cualquier otra modalidad de uso industrial, hostelero, etc.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las nuevas edificaciones propuestas por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en las Hojas Gráficas adjuntas.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En el caso de la parcela n.º 61 de Sta. Bárbara, quedan consolidados los parámetros de la edificación existente, sin perjuicio de la obligación de acondicionar ésta a una separación mínima de 3 m respecto de los límites de las parcelas privadas colindantes.

En lo que corresponde a las nuevas edificaciones propuestas en las Parcelas «a.30 / SB.01.1», «a.30 / SB.01.2», «a.30 / SB.01.3» y «a.30 / SB.01.4».

Las alineaciones son las que constan en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán:

* Parcelas «a.30 / SB.01.2», «a.30 / SB.01.3» y «a.30 / SB.01.4»: Una distancia mínima de 5m a los límites de parcela y de 15m a las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.

* Parcela «a.30 / SB.01.1»: Una distancia mínima de 3m a los límites de parcela y de 8m a las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.

Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentzia-sestrarekiko, hau izango da: Sestra gainean: Behe-solairua + 1 solairu + Estalkipeko solairua (6 m). Sestrapean: 1 soto.

Eraikin bakoitzaren gehieneko solairu-okupazioa 120 m²-koa izango da.

Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoetan zehaztutako behe-solairuko eta solairuko hegalak soilik baimentzen dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan araututakoaren arabera, eta betiere partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren muga betez.

6. Partzelatzea.

Finkatutako antolamenduaren araberako partzelatzea zatiezintzat hartzen da.

Hauek dira antolatutako partzela eraikigarri berriak:

* «a.30 / SB.01.1» partzela; gutxi gorabeherako azalera: 544 m². Zatiezina.

* «a.30 / SB.01.2» partzela, bizitegi-erabilerarakoa; gutxi gorabeherako azalera:1.946 m². Bi azpipartzela zatiezin izango ditu, «a.30 /SB.01.2/A» eta «a.30 / SB.01.2/B», bakoitza 973 m²-ko azalerakoa.

* «a.30 / SB.01.3» partzela, bizitegi-erabilerarakoa; gutxi gorabeherako azalera: 1.000 m². Zatiezina.

* «a.30 / SB.01.4» partzela; gutxi gorabeherako azalera: 974 m². Zatiezina.

Antolatutako eraikuntza berrien banaketan, ez da gaindituko 2 etxebizitzaren kopurua, bizitegi-eraikin independente bakoitzeko. Lokal osagarriek edo zerbitzuetarakoek unitate funtzional eta erregistro-unitate bakarra osatuko dute aipatutako etxebizitzekin batera.

7. Jabetzaren baldintzak.

Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira, eta Arau Berezi honetako «4.2. Eraikuntzaren eta Jabetzaren baldintzak» planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduaren arabera bizitegi-erabilerarako izango den partzela eraikigarrietako lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez burutu ahal izango dira, Hernaniko udalak sustatuta.

Partzela eraikigarri berrietan, hiritartze-lan osagarriak (zerbitzu-sare orokorretarako sarbideak eta hartuneak, irisgarritasuna hobetzeko egokitzapenak eta eraiki gabeko lurzorukoak) dagozkien Hiritartze Lan Osagarrien Proiektuekin bat zehaztu eta gauzatuko dira.

«a.30 / SB.01.3» partzelarako ibilgailuentzako sarrera bakarra egongo da, Zirkuituko errepidetik (GI-2132); egun dagoena izango da eta indarrean dagoen Errepideen Foru Arauak ezarritako baldintzetara egokituko da.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será: Sobre rasante: PB + 1 PP + PBC (6m). Bajo rasante: 1PS.

La ocupación máxima en planta de cada edificación será de 120 m².

Solo se autorizan los vuelos, en plantas baja y de piso previstos en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Las nuevas parcelas edificables ordenadas son:

* Parcela «a.30 / SB.01.1», 544 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

* Parcela «a.30 / SB.01.2», de uso residencial, con 1.946 m² (aprox.) de superficie. Que contendrá dos subparcelas indivisibles, «a.30 /SB.01.2/A» y «a.30 / SB.01.2/B», cada una de 973 m² de superficie.

* Parcela «a.30 / SB.01.3», de uso residencial, con 1.000 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

* Parcela «a.30 / SB.01.4», 974 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

La división en viviendas de las nuevas construcciones ordenadas, no superará el de 2 viviendas por edificio residencial independiente. Los locales auxiliares, o de servicio, constituirán una unidad funcional y registral con las citadas viviendas.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.2-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables residenciales corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

En las nuevas parcelas edificables las obras de urbanización complementaria (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos y del suelo no edificado) quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

El acceso rodado a la parcela «a.30 / SB.01.3», desde la Carretera del Circuito (GI-2132) será único, manteniendo el ya existente y acondicionándolo a las determinaciones de la Norma Foral de Carreteras vigente.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinen ordezkapen-jarduerak Arau Berezi honetan xedatutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa ere.

Santa Barbarako 61 zenbakiko finkari dagokionez, udalari sagardotegirako jarduera-baimena eskatu beharko zaio, bai eta egungo eraikinaren zatiak legeztatzea ere, udalaren baimen formalik gabe burutu baitira, eta eskaeran Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako zehaztapenak betetzen direla egiaztatuko da.

Arau Berezi honetako «5.2-Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan hiru zuzkidura-jarduketa mugatu dira: SB.01.1, SB.01.2, SB.01.3. eta SB.01.4. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 42. artikuluan araututakoari jarraituz, beharrezko Birpartzelatze Proiektuak onartuko dira, jarduketa jakin bakoitzaren eraikuntzari ekin aurretik.

Aurreikusitako zuzkidura-jarduketetan, gutxieneko eraikuntza-unitatea bi familiako eraikin oso bat izango da.

3. Hirigintza Jarduketen Programak.

Ez dago beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.2 planoa).

5. Hiritartze-kargak.

Bide Sistema Orokorra birmoldatzeko edo hobetzeko lanak ez dira area honi atxikitako kargatzat hartuko.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako jarduketetatik (zuzkidura-jarduketa) eratorritako hiritartze-kargatzat hartuko dira zuzenean lotuta daudenak onartutako antolamenduaren gauzatzearekin, bai haien mugen barnean badaude, bai ez badaude. Jarduketa horiek gauzatuko diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete behar dituzte. Alde horretatik, AD - SB.01.1 Zuzkidura Jarduketari egoztekoa da ikastetxerako sarbide-tartea handitzeko lurzoru hiritartuaren gaineko kargen lagapena, doakoa eta librea.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En lo que respecta a la finca n.º 61 de Sta. Bárbara, se deberá solicitar al Ayuntamiento licencia de actividad de sidrería y de legalización de las partes de la edificación existente en la actualidad, ejecutadas sin autorización formal del Ayuntamiento, en la que se justificará el cumplimiento de las determinaciones adoptadas al efecto por esta norma Urbanística Particular.

En el Plano «5.2-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitados cuatro Actuaciones de Dotación: SB.01.1, SB.01.2, SB.01.3 y SB.01.4. A los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se aprobarán los Proyectos de Reparcelación necesarios, de forma previa a la edificación de las respectivas actuaciones.

En las Actuaciones de Dotación previstas la unidad mínima de construcción será de un edificio bifamiliar completo.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

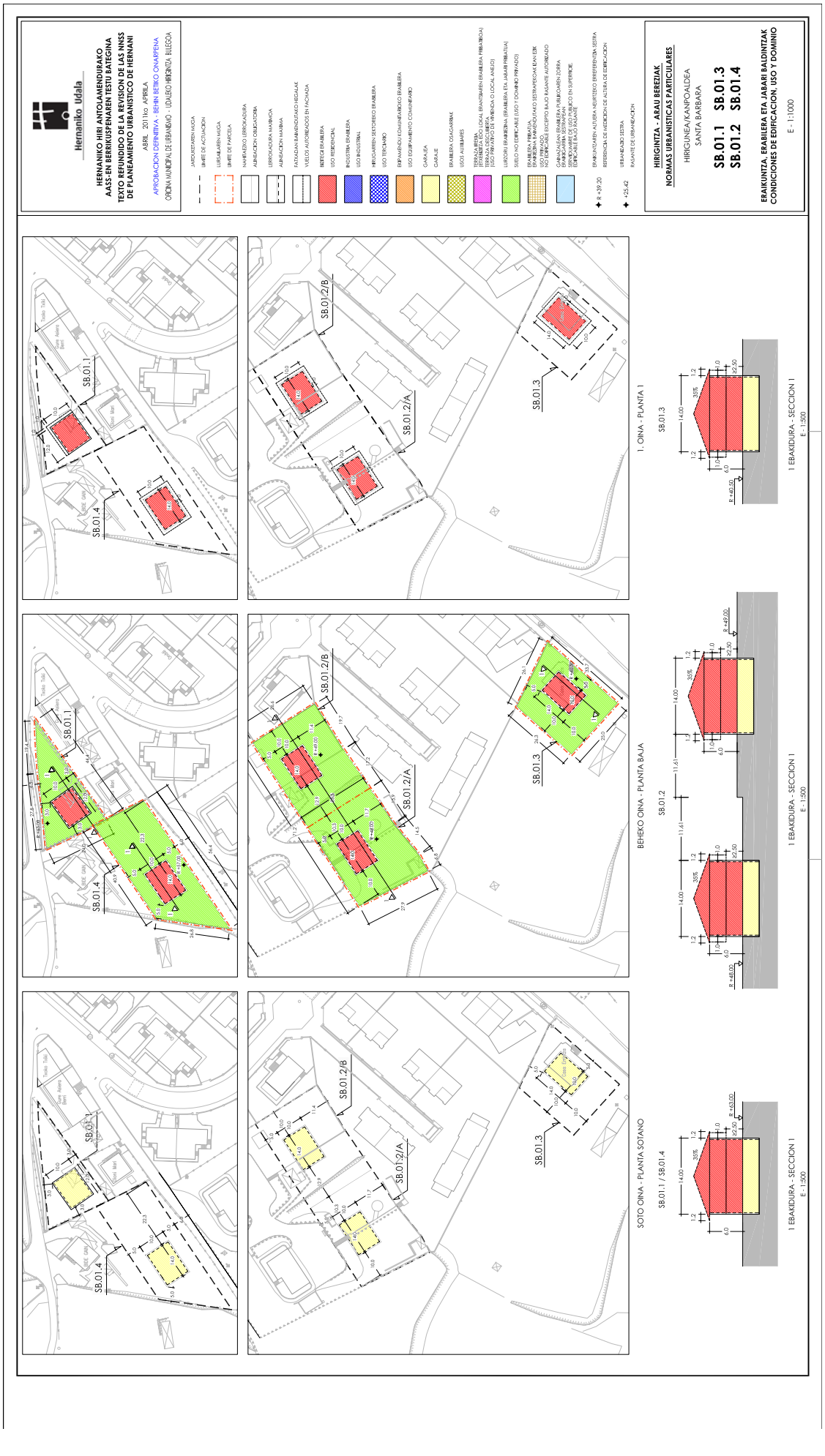
Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5.2 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

La ejecución de posibles obras de reforma, o mejora del Sistema General Viario no se considerarán como cargas adscritas a este Area.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a las actuaciones previstas (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de las mismas. Los propietarios de la citadas actuaciones quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. En este orden de cosas, a la Actuación de Dotación AD - SB.01.1 le es atribuible la cesión gratuita y libre de cargas del suelo urbanizado correspondiente a la ampliación del tramo del vial de acceso al centro escolar.


Hernaniko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS
DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE HERNANI
ABRIL 2011ko APRILA
APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA
ORDEN.MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
HIRIGUNEA/KANPOALDEA
SANTA BARBARA
SB.01.1 SB.01.3
SB.01.2 SB.01.4
ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO
E - 1:1000
SB.01.1
SB.01.2/A
SB.01.2/B
SB.01.3
SB.01.4
SOTO OINA - PLANTA SOTANO
BEHEKO OINA - PLANTA BAJA
1. OINA - PLANTA 1
SB.01.1 / SB.01.4
SB.01.2
SB.01.3
1 EBAKIDURA - SECCION 1
E - 1:500

(HK)SB.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area honek barnean hartzen ditu eraikitako eta urbanizatutako partzela, irakaskuntza-ekipamenduari dagokiona eta Agustin Iturriaga institutuaren kokagunea dena, eta mugakide dituen lursailak, oraindik erabili gabeak, eta beharrezkoak direnak Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza Sailak onartutako programa garatzeko. Iparraldean, ekialdean eta hegoaldean Santa Barbara (HK)SB.01 bizitegi-eremu finkatuarekin du muga, eta handik ditu sarbideak; mendebaldean, berriz, landa-eremuarekin du muga.

— Gutxi gorabeherako azalera: 20.941 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo eraikinak, irakaskuntza-ekipamenduaren erabilera eta erabilera osagarriak (kiroletarakoak, aisialdirakoak, etab.) finkatzea.

— Egungo instalazioak zabaltzeko eta hobetzeko beharrezko lurzorua horretarako gordetzea.

— Gauzatu beharreko eraikuntza berriak arautzea.

C). HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1.2-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa» eremua. Irakaskuntza-erabilera (azalera: 20.941 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa baita.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan araututakoari jarraituz, Zuzkidura Publikoko Jarduketaren barneko lurzoruan (SB. 02.1) bizitegi-erabilera nagusirako (Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza) 0,4 m² (t)/m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da (ikus Arau Berezi honen E.2 atala).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan araututakoarekin bat.

Erabilera nagusia irakaskuntza-erabilera izanik, erabilera onargarritzat joko dira titulartasun publikoko ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Area hau, oso-osorik, planeamendu orokor honetan ezarritako hiri-antolamenduaren Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorraren (E.00/SB.02) barnekoa da.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko beharrik.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HK)SB.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area está integrada por la parcela edificada y urbanizada, de equipamiento docente en el que actualmente se emplaza el Instituto Agustín Iturriaga y por los terrenos inmediatamente colindantes, aún vacantes, necesarios para desarrollar el programa adoptado por el Departamento de Educación del Gobierno Vasco. Linda por el Norte, Este y Sur con la zona residencial consolidada de Sta. Bárbara (HK)SB.01, desde donde tiene sus accesos, y por el Oeste con la zona rural.

— Superficie aproximada: 20.941 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de los edificios, del uso de Equipamiento Docente, y de los usos complementarios (deportivos, recreativos, etc.) ya existentes.

— Reserva del suelo necesario para la ampliación y mejora de las instalaciones actuales.

— Regulación de las nuevas edificaciones a ejecutar.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.2-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «E.00 Sistema General. Equipamiento Comunitario» Uso Docente (Sup. 20.941 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

A los solos efectos de lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en el suelo incluido en la Actuación de Dotación Pública (ADP-SB.02.1) se aplicará una edificabilidad urbanística de 0,4 m² (t)/m² de uso característico residencial (Vivienda de Protección Oficial de Régimen General) (ver apartado E.2 de la presente Norma Particular).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Siendo el uso característico el Docente, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Red de Sistemas Generales.

Este Area, en su totalidad, forma parte del Sistema General de Equipamiento Comunitario de la ordenación urbana adoptada por el presente planeamiento general (E.00/SB.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez diote eragiten area honen antolamenduari.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan ageri den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area honetarako aurreikusitakoa egikaritzean, aintzat hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretako zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (erantsi diren 3.2 eta 4.2 planoak).

Eraikuntza berrirako partzelari dagokion antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan ezarri da, eta, beraz, egikaritze zuzenekotzat jotzen da.

Nolanahi ere, proposatutako antolamendu xehakatuak berriro egokitu edo planteatu ahal izango dira, dagozkien xehetasun-azterketen bidez, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek ezarritako eraikinen formari dagozkion parametro mugatzaileak bete beharra (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak, etab.).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru Finkatua.

Salbuespena da mugatutako partzela eraikigarri berria, eta eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela-eta, Hiri-lurzoru Ez Finkatua kategoria dagokio.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako —3.2-Kalifikazio Xehakatua» planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Esleitutako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikinaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua, etab.), Arau Berezi honek finkatua, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Egungo instalazioak eta eraikinak zabaltzeko proiektuak edo proiektuek beharrezko eraikigarritasuna hartuko dute, garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela guztiak, bai finkatuak bai antolamendu berrikoak, irakaskuntza-erabilerarako izango dira. Hala ere, Udal Ekipamendu Programaren bidez behar bezala justifikatuz gero, zati batzuk edo zati osoak beste erabilera onargarri hauetara bidera daitezke (titulartasun publikoko ekipamendu-erabilerak): Kultura, Osasuna, Laguntza, Bizitegi Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, edota antzekoak.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3.2 y 4.2).

La ordenación pormenorizada correspondiente a la parcela de nueva edificación, queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa.

No obstante, las ordenaciones pormenorizadas propuestas podrán reajustarse, o replantearse, mediante los correspondientes Estudios de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Es excepción la nueva parcela edificable delimitada, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.2-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

El proyecto, o proyectos de ampliación de las instalaciones y edificaciones existentes adoptarán la edificabilidad necesaria en función del programa equipamental a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

El conjunto de las parcelas, tanto consolidadas como de nueva ordenación, deberán destinarse a uso docente. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrán dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamentales ejercidos bajo titularidad pública): Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

Area honetako lurzoru librea kirol-, lorategi- eta aparkaleku-eremu gisa erabili beharko da, eraikinetan garatu beharreko ekipamendu-erabilerari lotuta.

5. Eraikinaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Egungo eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu dira.

Egungo eraikinean, egungo eraikina ordezkatuko duenean edota eraikin berrietan zabalkuntzarik eginez gero, lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak dagozkien eraikuntza-proiektuen bidez finkatuko dira. Edonola ere, eraikin berrietan, gehieneko profila sestra gainean Behe-solairua + 3 solairu (12 m) izango da, eta sestrapean, 1 soto; eta partzelaren mugarekiko 10 m-ko tartea utziko dute gutxienez.

6. Partzelatzea.

Arau Berezi honek ezarritako antolamendu xehakatuaren emaitza den partzela bakar eta zatiezintzat hartzen da. Hala ere, beste erabilera batzuk ezarriz gero, aurreko atalean (D.4) ezarritakoarekin bat, edota behar bezala justifikatutako beste egoeraren batean, partzelaren antolamendu hori aldatu ahal izango da, xehetasun-azterketa baten bidez.

7. Jabetzaren baldintzak.

Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira, eta Arau Berezi honetako «4.2-Eraikuntzaren eta Jabetzaren baldintzak» planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduak ezarritakoaren arabera zuzkidurako partzela eraikigarrirako izango den lurzorua salbuetsita, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Ez da beharrezkoa hori zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu-erabilera publikoa baita.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

Udalari edo horren ardura eman zaion Erakundeari dagokio ekipamendua kudeatzea, eta zerbitzu-sare orokorretarako sarbideak eta hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea bere kontura, udalaren jarraibideak betez, bai eta partzelaren barne-espazio librearen tratamendua eta haren itxiturak egitea ere (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

Eraikin berrien hiritartze-lan osagarriak (zerbitzu-sare orokorretarako sarbideak eta hartuneak, irisgarritasuna hobetzeko egokitzapenak eta eraiki gabeko lurzorukoak) dagozkien Hiritartze Lan Osagarrien Proiektuetan ezarritakoa aintzat hartuta zehaztu eta gauzatuko dira.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak zabaltzeko, egungoak ordezkatzeko zein oin berrikoak eraikitzeko jarduerek Arau Berezi honetan araututako egiturazko antolamendu xehakatuari buruzko zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

El suelo libre de este Area se deberá usar como zona deportiva, ajardinada y de aparcamiento, vinculado al uso equipamental a desarrollar en los edificios.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes en las posibles ampliaciones de la edificación existente, en la sustitución, en su caso, de un edificio existente o en las nuevas edificaciones, se establecerá por los correspondientes proyectos de construcción. En todo caso, las nuevas edificaciones no superarán el perfil máximo sobre rasante de PB + 3PP (12 m) y de 1PS bajo rasante, y respetarán un retiro mínimo a los límites de parcela de 10 m.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible. Sin embargo, en el supuesto de implantación de otros usos, de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior (D.4), o de otras circunstancias debidamente justificadas, podrá modificarse esta ordenación parcelaria, mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.2-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a la parcela edificable dotacional corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá al Ayuntamiento, o a la Entidad a la que esté encomendada la gestión del equipamiento, adaptar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias).

Las obras de urbanización (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos y del suelo no edificado) complementarias de las nuevas edificaciones, quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación, o de sustitución de los edificios existentes, así como las de construcción de otros de nueva planta, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Arau Berezi honetako «5.2-Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan Zuzkidura Publikoko Jarduketaren eremua mugatu da: SB.02.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 artikuluan zehaztutakoaren arabera, Zuzkidura Publikoko Jarduketa honi aplikatu beharreko jarduketa-sistema Desjabetzea izango da. Desjabetze horretarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan araututakoaren arabera, bizitegi-erabilera nagusia duen (Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza) 0,4 m^2(t)/m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna ezarri da Zuzkidura Publikoko Jarduketa honetarako.

3. Hiritartze Jarduketen Programak.

Ez dago beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.2 planoa).

5. Hiritartze-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako zabaltze-jarduketen zein eraikuntza berriak egiteko jarduketen egikaritzeari egotz dakizkiokeen hiritartze-kargatzat hartuko dira zuzenean lotuta daudenak onartutako antolamenduaren gauzatzearekin, area honen mugen barnean egon edo ez.

(HK)SB.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau jada urbanizatutako eta eraikitako partzela bati dagokio, behin-behinean aparkaleku publiko eta udal-zerbitzuetarako lokal gisa erabiltzen ari denari. Gaur egun Arrigoaingo semaforodun bidegurutzean hasten den kaletik du sarbidea, Zirkuituko errepidean (GI-2132), aldi berean zerbitzua ematen diona finkatutako (HK)SB.01 area mugakideko bizitegi-erabilerako hiri-garapenari, bai eta Santa Barbarako harrobiko parkearen eremuari ere. Iparraldean (HK)SB.04 bizitegi-sektore berriarekin du muga; ekialdean, Zirkuituko errepidearekin; eta hegoaldean eta ekialdean, aipatutako Arrigoain kalearekin.

— Gutxi gorabeherako azalera: 6.889 m^2.

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Area horretarako behin betiko antolamendua ezartzea, iraunkortasun-parametroak oinarri hartuta, horren bidez justifika baitaiteke egungo behin-behineko erabilera birmoldatzea.

— Indarrean dagoen hirigintza-legeriarekin bat datorren lurzoruaren sailkapena esleitzea.

— Area honi bizitegi-kalifikazioa ematea, haren kokapena egungo hiri-egituran ondo integratuta dagoela baliatuta.

— Aplikagarria den hirigintza-legeriak eskatutakoa baino etxebizitza babestuen ehuneko handiago baten ekarpena egitea.

— Areari esleitutako eraikigarritasunaren zati bat aparkaleku publikoaren zuzkidura bat eraikitzeko gordetzea (60 plazakoa, gutxi gorabehera), txandakatze-erregimenean erabiltzeko, bizitegi-eremu mugakidearen zein Hernaniko hirigunearen zerbitzurako.

En el Plano «5.2-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitado el ámbito de Actuación de Dotaciones Publicas: SB.02.1. En función de lo estipulado por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar en esta ADP será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,4 m^2(t)/m^2 de uso característico residencial (Vivienda de Protección Oficial de Régimen General).

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5.2 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones de ampliación, o de nueva edificación previstas, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (HK)SB.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a una parcela ya urbanizada y edificada, que provisionalmente está siendo utilizada como aparcamiento público y como local de servicio municipal. Tiene su acceso actualmente desde la calle que parte del cruce semaforizado de Arrigoain, en la Carretera del Circuito (GI-2132), que da servicio también al desarrollo urbano residencial, existente en el Area consolidada colindante (HK)SB.01 y al ámbito del parque de la cantera de Santa Bárbara. Limita por el Norte con el nuevo Sector residencial (HK)SB.04, por el Este con la Carretera del Circuito y por el Sur y Este con la citada calle de Arrigoain.

— Superficie aproximada: 6.889 m^2.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Establecimiento de una ordenación definitiva para este Area, desde parámetros de sostenibilidad, por los que resulta justificada la reconversión del uso provisional que actualmente posee.

— Atribución de una clasificación de suelo ajustada a la legislación urbanística vigente.

— Calificación residencial del Area aprovechando su emplazamiento bien integrado en la estructura urbana existente.

— Aportación de un porcentaje de vivienda protegida superior al que reclama la legislación urbanística aplicable.

— Reserva de una parte de la edificabilidad atribuida al Area, para constituir una dotación de aparcamiento público (60 plazas aproximadamente), a utilizar en régimen de rotación, como servicio de la zona residencial colindante y del Casco de Hernani.

— Hirigintza-antolamenduaren parametroak zein eraikinaren definizio tipologikoa zehaztean, arearen ezaugarri topografikoekin zein inguru horretan egun dauden eraikinen ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bateragarri egitea.

— Arearen barnean dagoen Zirkuituko errepidearen zatiaren urbanizazioa egokitzea, planeamendu orokor honetan proposatutako bide-antolamendua erreferentziatzat hartuta, eta hartatik eratortzen den bezala hiri-bide tratamendua ematea (sekzio erabilgarriaren arautzea, luzetarako aparkalekuen ilara bat sortzea, bai eta zuhaizdun espaloi bat ere, zabalera aldakorrekoa, gutxienez 4 m-koa).

— Bide-sistema orokorra hobetzea, semaforodun bidegurutzea birmoldatuta, sarbidea eskuinerantz biratuta soilik izan dezan, eta (HK)SB.04 sektore mugakiderako eta egun eraikitzen ari den Txantxillako eremurako aurreikusita dauden bi errotonda berriak osagarri izango dituela.

— Area honi dagokion Ekipamenduko Sistema Lokala antolamendu berriaren leku adierazgarri batean bilduko da (bizitegi-sektore mugakidean eraikiko den errotondaren pareko eraikinaren behe-solairuan).

— Udalari area honetako eraikuntza-aprobetxamenduaren eta Gune Libreen Sistema Orokorrerako lursailen (Santa Barbarako harrobiko landa-parkea) lagapena egitea, area honetako jabe pribatuekin sinatutako Hirigintza Hitzarmenaren ondorioz.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «2.1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategoria. Lurraldearen Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak, behar izanez gero, berriro aztertu ahal izango du xehetasunez hemen onartutako mugaketa grafikoa, Iparraldeko mugaren errealitate fisiko zehatzago bati egokitzeko, kontuan hartuta (HK)SB.04 sektore mugakidean egingo den errotondaren trazadura, eta aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honetan eta erantsi zaion Orri Grafikoan ezarritako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua» (azalera: 5.012 m²).

«C.10 Bide Komunikazioaren Sareko Sistema Orokorra» (azalera: 1.877 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Bizitegi-erabilera: 4.600 m² (t).

Aparkaleku- eta trastetegi-erabilera: 4.750 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. Sekzioak araututakoaren arabera, eta aintzat hartuta Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

— Adopción de unos parámetros de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades topográficas del Area y con las características de las edificaciones existentes en el entorno (altura y perfil edificatorio).

— Acondicionamiento de la urbanización del tramo de la Carretera del Circuito incluido en el Area, tomando como referencia la propuesta de ordenación viaria que hace este planeamiento general, de la que se deriva su tratamiento como vía urbana (regularización de sección útil, creación de una banda de aparcamiento en línea y de una acera arbolada de anchura variable, no menor de 4 m).

— Mejora del sistema general viario, reconvirtiendo el cruce semaforizado, en un acceso con solo giros a derechas, complementado por las dos nuevas rotondas previstas en el Sector colindante (HK)SB.04, y en el área de Txantxilla (actualmente en construcción).

— El Sistema Local de Equipamiento a aportar por esta área se concentrará en un lugar significativo de la nueva ordenación (planta baja del edificio que dará frente a la rotonda a construir en el Sector residencial colindante).

— Aportación al Ayuntamiento de las cesiones de aprovechamiento edificatorio en este Area y de terrenos destinados al Sistema General de Espacios Libres (Parque rural de la Cantera de Sta. Bárbara) como consecuencia del Convenio Urbanístico suscrito con los propietarios privados del Area.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «2.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a una realidad física más precisa del límite Norte del en función del trazado de la rotonda a ubicar en el Sector colindante (HK)SB.04, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por la presente Norma Particular y su Hoja Gráfica adjunta.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 5.012 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.877 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Uso residencial: 4.600 m² (t).

Uso de aparcamiento y trasteros: 4.750 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

— Bizitegi-erabilera: (barnean hartuta atariak eta instalazioetarako eta zerbitzuetarako lokalak) gehieneko eraikigarritasuna: 4.600 m² (t). Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua etxebizitzen batez besteko azaleraren arabera (90 m² (t)) zehaztuko da.

* Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako: 1.700 m² (t).

* Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako: 920 m² (t).

* Etxebizitza Libreetarako: 1.980 m² (t).

Oharra: Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako gordetako 920 m² (t)-ko eraikigarritasuna Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuetarako baliatuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legeak araututakoarekin bat.

— Aparkaleku- eta trastetegi-erabilera: Gehieneko eraikigarritasuna: 4.750 m² (t), honela banatuta:

* Txandakatze-aparkalekuetarako: 1.900 m² (t).

* Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Babes Ofizialeko Erregimenean: 900 m² (t).

* Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Erregimen Tasatuan: 350 m² (t).

* Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Salmenta Libreko Erregimenean: 1.600 m² (t).

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HK)SB-Santa Barbara azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek xedatzen duen Komunikazio Sistema Orokorra (Bide Sarea) erreferentzia izango da area honen planeamendu xehakatua eta egikaritzea gauzatzeko, arearen mugaketan sartu gabeko elementuak barne.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek B atalean ibilgailuen sarbideari eta bidesareari buruz ezartzen dituen antolamendu-ildoak eta helburuak area honetako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. Tituluan xedatutakoak dira.

— GI-2132 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c). Behinbehineko baldintza, errepide horretako saihesbidea eraiki bitartean.

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan ageri den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area honetarako aurreikusitakoa egikaritzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretako zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

— Uso residencial: (incluidos portales y locales de instalaciones y servicios) edificabilidad máxima de 4.600 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

* Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 1.700 m² (t).

* Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 920 m² (t).

* Destinada a Vivienda Libre: 1.980 m² (t).

Nota: Los 920 m² (t) de edificabilidad reservada para construcción de Vivienda Protegida Tasada, quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Uso de aparcamiento y trasteros: Edificabilidad máxima de 4.750 m² (t) de la que:

* Destinada a Aparcamiento de Rotación: 1.900 m² (t).

* Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Protección Oficial: 900 m² (t).

* Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen Tasado: 350 m² (t).

* Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Venta Libre: 1.600 m² (t).

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HK)SB – Santa Barbara, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS - 6.c). Condicionante provisional, en tanto no se construya la Variante de la citada carretera.

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapeneko planeamendua.

Area honen antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan ezarri da, eta, beraz, egikaritze zuzenekotzat jotzen da (ikus Arau Berezi honetan erantsitako Grafikoa).

Nolanahi ere, area honetarako erabakitako antolamendu xehakatua oso-osorik berriro planteatu ahal izango da, Hirigintza Antolamenduaren Plan Bereziaren bidez, aintzat hartuta bete beharrekoak direla eraikigarritasunaren eta erabileraren parametro mugatzaileak, Arau Berezi honen B atalean xedatutako helburuak eta irizpideak, eta onartutako Hirigintza Hitzarmenaren bidez partikularrek hartutako konpromisoak.

11. Programazioa.

Area honetarako aurreikusitakoa egikaritzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian ezarritakoak dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru Ez Finkatua, ez baitu urbanizaziorik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3.2- Kalifikazio Xehakatua» planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatu beharreko partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa, bai sestra gainekoa, bai sestrapekoa, honakoa da:

* SB.03.1/A partzela:

— Bizitegi-erabilera:

1. blokea: 1.300 m²(t). Gehieneko etxebizitza kopurua: 14.

2. blokea: 1.600 m²(t). Gehieneko etxebizitza kopurua: 18.

Partzela honetan antolatutako 32 etxebizitzetatik, gutxienez 10 Etxebizitza Tasatuaren Erregimenerako izango dira, eta gainerako 22ak, Salmenta Libreko Erregimenerako.

— Aparkaleku- eta trastetegi-erabilera, guztira: 4.550 m² (t).

* Txandakakoak: 1.900 m² (t).

* Babes Ofizialeko Erregimenean: 700 m² (t).

* Erregimen Tasatuan: 350 m² (t).

* Salmenta Libreko Erregimenean: 1.600 m² (t).

* SB.03.1/B partzela:

— Bizitegi-erabilera: 1.700 m² (t), Babes Ofizialeko Etxebizitzen Erregimenerako. Gehieneko etxebizitza kopurua: 19.

— Trastetegi-erabilera: 200 m² (t).

— Sistema Lokalen Sareko ekipamendu publikoaren erabilera (irabazi-asmorik gabea): 400 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Xedatu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak aintzat hartuko du Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan ezarritakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Eraikuntzaren lerrokadurak Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan adierazitakoak dira. Edonola ere, lerrokadurek gutxieneko distantzia hauek gorde behar dituzte:

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Gráfico adjunto a esta Norma Particular).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para este Area podrá replantearse en su conjunto, mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la edificabilidad y uso, de los objetivos y criterios de ordenación (apartado B) adoptados por esta Norma Particular, y de los compromisos adquiridos por los particulares en virtud del Convenio Urbanístico formalizado.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3.2-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, es la siguiente:

* Parcela SB.03.1/A:

— Uso Residencial:

Bloque 1: 1.300 m²(t). Máximo de 14 viviendas.

Bloque 2: 1.600 m²(t). Máximo de 18 viviendas.

Del total de 32 viviendas ordenadas en esta parcela, al menos 10 quedarán destinadas al Régimen de Vivienda Tasada, siendo el resto, 22 de Régimen de Venta Libre.

— Uso de aparcamiento y trasteros, total: 4.550 m² (t).

* De Rotación: 1.900 m² (t).

* En Régimen de Protección Oficial: 700 m² (t).

* En Régimen Tasado: 350 m² (t).

* En Régimen de Venta Libre: 1.600 m² (t).

* Parcela SB.03.1/B:

— Uso Residencial: 1.700 m² (t) destinados al régimen de Viviendas de Protección Oficial. Máximo de 19 viviendas.

— Uso de trasteros: 200 m² (t).

— Uso de equipamiento público de la red de Sistemas Locales (no lucrativo): 400 m² (t).

4. Usos pormenorizados.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar atenderá a lo previsto en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Las alineaciones de la edificación son las que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular. En todo caso, estas alineaciones respetarán las distancias mínimas siguientes:

* Arrigoainera sartzeko kalearen zintarrira (6m-ko galtzada): 3 m-ko zabalera gutxienez.

* Zirkuituko errepideko galtzadara (gutxieneko errodadura-sekzioa: 7 m): 6 m-ko zabalera gutxienez.

* Errotonda berriaren zintarrira: 10 m-ko zabalera gutxienez.

* Atzera eramandako solairuetan 3 m-ko tartea utziko da fatxada-lerro finarekiko.

Aurreikusitako eraikuntzaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentzia-sestrarekiko, hau izango da:

«a.20 / SB.03.1/A» partzela:

1. blokea:

— Sestra gaineko solairuak: Behe-solairua+ 1 solairu +1 atzera eramandako solairu (6 m + 3 m).

— Sestrapeko solairuak: 3 erdisoto.

2. blokea:

— Sestra gaineko solairuak: Behe-solairua+ 2 solairu (9 m).

— Sestrapeko solairuak: 2 erdisoto + 1 soto.

«a.20 / SB.03.1/B» partzela:

— Sestra gaineko solairuak: Behe-solairua+ 1 solairu +1 atzera eramandako solairu (6 m + 3 m).

— Sestrapeko solairuak: 3 erdisoto.

Aurreikusitako eraikuntzaren gehieneko okupazioa hau izango da:

«a.20 / SB.03.1/A» partzela:

— Sestra gainean (behe-solairua eta solairua): 1. blokea = 400 m², eta 2. blokea = 400 m²; haietatik gutxienez 126 m² erabilera publikoko oinezkoentzako atariperako erabiliko dira.

— Sestrapean: Erdisotoan = 1.980 m² eta sotoan = 1.057 m².

* «a.20 / SB.03.1/B partzela.

— Sestra gainean (behe-solairua eta solairua): 400 m².

— Sestrapean (erdisotoa): 400 m².

Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan xedatutako hegalak soilik baimentzen dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan araututakoaren arabera, eta betiere partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren muga betez.

6. Partzelatzea.

Bi partzela eraikigarri antolatu dira, zatiezintzat jotzen direnak:

* SB.03.1/A partzela, bizitegi-erabilerarakoa; azalera: 1.980 m².

* SB.03.1/B partzela, bizitegi-erabilerarakoa; azalera: 570 m².

7. Jabetzaren baldintzak.

Xedatutako hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, eta Arau Berezi honetako «4.2 Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduaren arabera partzela eraikigarrietarako den lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

Area honen antolamendu xehakatuaren arabera zehazten da erabilera eta jabetza pribatuko solairuen eraikinen garapena, eta bertan aurreikusitakoaren arabera aparkalekuak zein erabilera publikoko oinezkoentzako eremuak ezarriko diren behe-solairuko azalerei dagokien erabilera publikoko zorra ezarriko zaie.

* Al bordillo de la calle de acceso a Arrigoain (calzada de 6 m): Anchura mínima de 3 m.

* A la calzada de la Carretera del Circuito (sección de rodadura mínima 7 m): Anchura mínima de 6 m.

* Al bordillo de la nueva rotonda: Anchura mínima de 10 m

* Las plantas retranqueadas se separarán 3 m de la línea fina de fachada.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será:

* Parcela «a.20 / SB.03.1/A:

Bloque 1:

— Plantas sobre rasante: PB+ 1PP +1 PPR (6 m + 3 m).

— Plantas bajo rasante: 3 PSS.

Bloque 2:

— Plantas sobre rasante: PB+ 2PP (9 m).

— Plantas bajo rasante: 2 PSS + 1PS.

* Parcela «a.20 / SB.03.1/B:

— Plantas sobre rasante: PB+ 1PP +1 PPR (6 m + 3 m).

— Plantas bajo rasante: 3 PSS.

La ocupación máxima de la edificación prevista será:

* Parcela «a.20 / SB.03.1/A:

— Sobre rasante (PB y PP): Bloque 1 = 400 m² y Bloque 2 = 400 m² de los que, al menos 126 m² se destinarán a porche peatonal de uso público.

— Bajo rasante: En PSS: = 1.980 m² y en PS = 1.057 m².

* Parcela «a.20 / SB.03.1/B.

— Sobre rasante (PB y PP): 400 m².

— Bajo rasante (PSS): 400 m².

Solo se autorizan los vuelos previstos por la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a cada parcela.

6. Parcelación.

Se ordenan dos parcelas edificables que se consideran indivisibles:

* Parcela SB.03.1/A de Uso Residencial, con 1.980 m² de superficie.

* Parcela SB.03.1/B de Uso Residencial, con 570 m² de superficie.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4.2 Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables, corresponde al suelo de uso y dominio público.

Sobre las superficies de planta baja, destinadas a aparcamiento, o a zonas peatonales de uso público, previstas por la ordenación pormenorizada de este Area, bajo la que se desarrollan plantas edificadas de uso y dominio privado, se establecerá la correspondiente servidumbre de uso público.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Areako hiritartze-lanak dagokion Hirigintza Proiektua aintzat hartuta zehaztu eta gauzatuko dira, Hirigintza Jarduketako Programan ezarritakoarekin bat.

Partzela eraikigarriek ibilgailuentzako sarbide bakarra izango dute, eta (HK)SB.01 area mugakiderako zerbitzu-bide beretik egingo da.

Aldez aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Sailaren baimena lortuta, eta erakunde horrek ezar ditzakeen baldintzak aintzat hartuta, aparkaleku-zerbitzurako ibilgailuen sarbide bakarra ezarri ahal izango da, Arau Berezi honek arautzen duen bezala, Zirkuituko errepidetik.

Garajeetara sartzeko arrapala eraikinak hartzen duen azaleraren barnean egin beharko da beti.

2. Jarduteko baldintzak.

Area honetarako aurreikusitakoa garatzeko eta egikaritzeko egin beharreko hirigintza-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Eta betiere hori aintzat hartuta, hau ezartzen da:

* Area hau Jarduketa Integratuko eremu independentea da (JI-SB.03.1).

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Jarduketa-sistema Kontzertazioa edo Hitzarmena izatea izango da lehentasuna, betiere bete beharrekoa izanik aipatutako proiektuetan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Aplikagarria den hirigintza-legeriak ezarritakoarekin bat etorriko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Areako egungo eraikinak eta urbanizazioa antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, ez baitatoz bat Arau Berezi honek xedatutako antolamendu xehakatuarekin eta ez direlako bateragarriak haren exekuzioarekin. Elementu horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan araututako erregimenaren mende geratuko dira.

5. Hiritartze-kargak.

Areako jabeek doan lagako dizkiete Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legeriak araututakoari jarraituz. Nolanahi ere, bete beharrekoak izango dira horretarako Udalak eta areako jabe partikularrek sinatutako Hirigintza Hitzarmenetik eratorritako konpromisoak eta betebeharrak.

Area horretako egikaritzeari egotz dakizkiokeen hiritartze-kargak izango dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Arau Berezi honek xedatutako antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, eremuaren mugen barnean egon edo ez. Besteak beste, hauek:

* Hirigintza-antolamendu xehakatuak eragingo dien eraikinen eta instalazioen eraiste-lanen kostuak eta kalte-ordainak.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El acceso rodado a las parcelas edificables será único, y se efectuará desde el vial de servicio compartido con el Area colindante (HK)SB.01.

Previa autorización del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y ajustado a las condiciones que puedan imponerse por dicho organismo, podrá disponerse de un único acceso rodado de servicio del aparcamiento previsto por la presente Norma Particular, desde la Carretera del Circuito.

La rampa de acceso a los garajes se deberá emplazar en todo caso dentro de la superficie ocupada por la edificación.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en los proyectos urbanísticos que se deben formular para el desarrollo y ejecución de este Area. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* La presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI-SB.03.1).

* El Area queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

La edificación y urbanización actualmente existentes en el Area quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al resultar disconformes con la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente. Sin perjuicio del cumplimiento de los compromisos y obligaciones que al efecto se derivan del Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y propietarios particulares del Area.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* Arearen kanpoko sare orokorrak egiteko beharrezkoak diren zerbitzuko azpiegituren adarren egikaritzearen kostua.

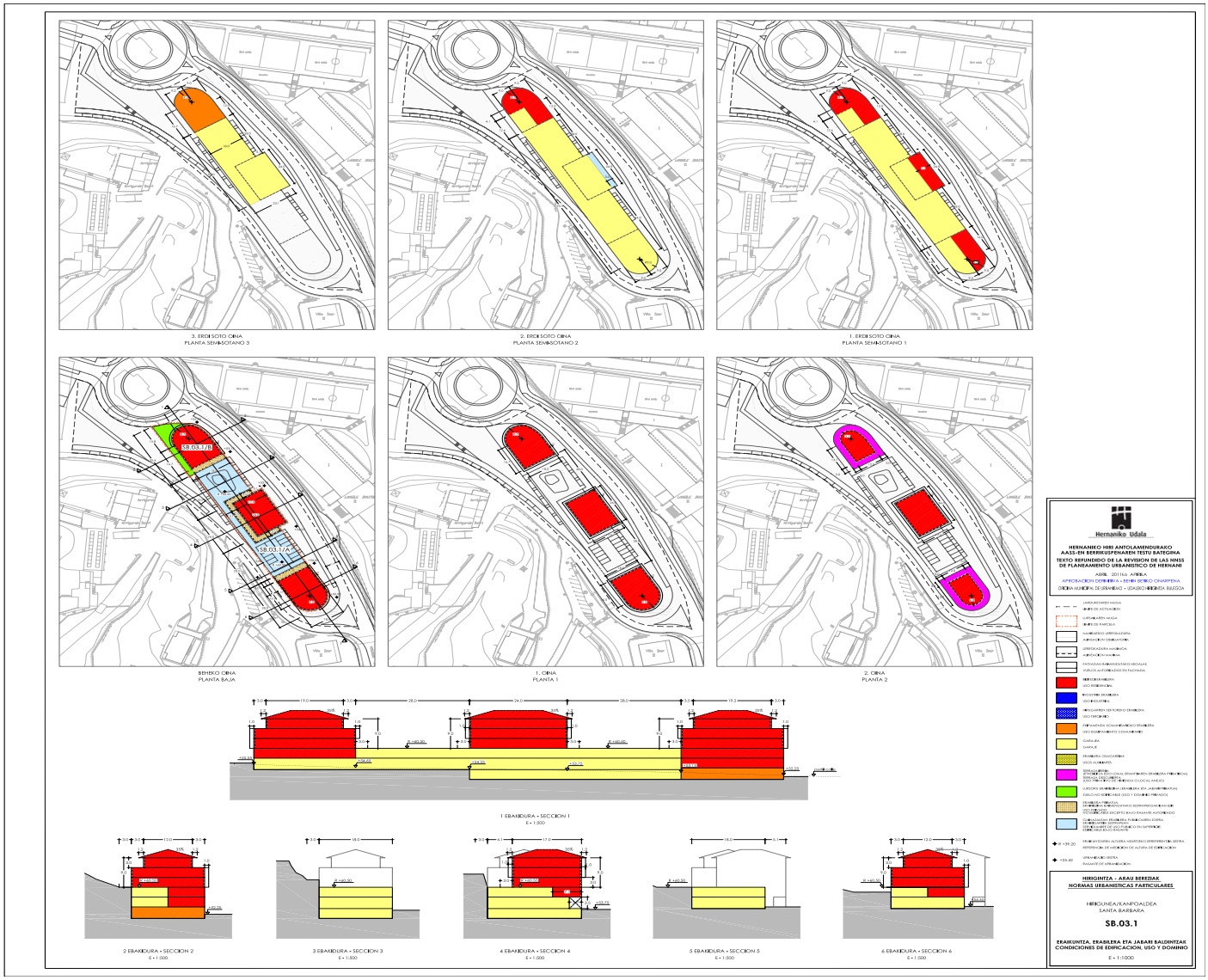
* Arearen mugaketaren barneko zatian, galtzadaren trazadura egokitzeko eta Zirkuituko errepidearen ertzean aurreikusitako espaloia eraikitzeko lanak.

Karga eta betebehar horiek guztiak eta indarreko legeriari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

* El coste de la ejecución de los ramales de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Area.

* Las obras de reajuste del trazado de la calzada y de construcción de la acera prevista al borde de la Carretera del Circuito, en el tramo incluido dentro de la delimitación del Area.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Area, quedarán recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.



(HK)SB.04 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Sektore hau oraindik garatu gabeko lursail-zerrenda bati dagokio; hain zuzen, Zirkuituko errepideak hirigunetik banantzen dituen bi bizitegi-eremuren luzapena da: Sorgintxulo (iparraldean) eta Santa Barbara (hegoaldean). Ekialdean Zirkuituko errepidearekin du muga, gutxi gorabehera 450 m.l.-tan zehar, eta mendebaldean, Santa Barbara mendiko mendi-hegalekin.

— Gutxi gorabeherako azalera: 61.393 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egun erabili gabe dagoen lurzoru bati hirigintza-antolamendua ematea; izan ere, lurzoru horren birkalifikazioa jasota zegoen jada Arau Subsidiarioen Berrikuspenean. Sektore horren garapenak zenbait arazo sortzen ditu, berezitasun fisiko eta urbanistikoak direla-eta. Horregatik, haren mugaketan egokitzapen batzuk egin behar izan dira, antolamendua hobetzeko eta arrazionalizatzeko.

— Sektore bakartzat hartzea, jarduketaren tamainagatik, bide-funtzionaltasunagatik, sistema lokalen antolamenduagatik eta abarrengatik; horren helburua kudeaketa- eta egikaritze-baldintzak optimizatzea da.

— Bide Sistema Orokorra definitzean, udalerriaren ikuspegi integrala oinarri hartuta egitea, Zirkuituko errepidearen alternatiba izango den bide bat trazatuz (mendebaldeko saihesbidea) -Donostialdeako LZParen Aurrerakinean jada jasotakoa-, bai eta Santa Barbara eta Hernaniko hirigunea lotzen dituen zatiko paseko zirkulazioak sortzen duen oztopo funtzionala eta ingurumen-oztopoa deuseztatuz ere.

— Sektoreko bide-sarea diseinatzea, kontuan hartuta (HK)SB-Santa Barbara azpi-eremurako proposatutako antolamendu orokorraren xedapenak:

* Antolamenduan Zirkuituko errepideko (GI-2123) mendebaldeko saihesbidearen zatia sartzea, planeamendu orokor honetan xedatutako Bide Sistema Orokorraren parte baita, eta sektoreko beharrezko lurzoruak gordetzea, bai aipatutako saihesbidea eraikitzeko, bai saihesbide hori aipatutako errepidearekin lotuko duen errotonda egiteko.

* Sektorea luzetara antolatzeko barneko kale bakarra egitea, eta kale hori Zirkuituko errepidearekin lotzea, hegoaldeko mugan, (HK)SB.03 area mugakidearen ondoan, egingo den errotonda berriaren bidez, bai eta beste lotura bat egitea ere, eskuineranzko biraketak soilik dituena, iparraldeko mugan. Bi lotura horien trazadura Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Sailak emandako xedapenen arabera egingo da. Barneko kale horrek aldi bereko bidearen funtzionalitatea izango du; haren zeharkako sekzio-tipoa gutxienez 15 m-koa izango da, baina zati jakin batzuetan, salbuespen gisa, 12 m-ko gutxieneko sekzio-tipoa onartuko da.

* Sektorearen barneko Zirkuituko errepidearen zatia kale edo hiri-bide bihurtzea, sektore hori Hernaniko hiri-egituran hobeto integratzeko, oinezkoen zein motorrik gabeko ibilgailuen irisgarritasuna hobetzeko, bai eta inguruko ingurumen-baldintzak hobetzeko ere. Horretarako, berregokitutako kale horren luzera osoan (bi errotondak barne) bi noranzkoko bidegorria, oinezkoentzako zuhaizdun espaloi bat (gutxieneko sekzio erabilgarria: 3 m) eta luzetarako aparkalekuen ilara bat ezarriko dira, haren hiri-zatian soilik. Araututako galtzadaren sekzio librea, aipatutako hiri-zati horretan, 7 m-koa izango da, eta trazaduraren gainerako zatietan egungo sekzioari eutsiko zaio.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (HK)SB.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde a una faja de terreno aún sin desarrollar, que es prolongación de las dos áreas residenciales separadas del Casco por la carretera del Circuito: Sorgintxulo (Norte) y Santa Barbara (Sur). Linda por el Este con la citada Carretera del Circuito, a lo largo de unos 450 m.l., y por el Oeste con las laderas del Monte Sta. Bárbara.

— Superficie aproximada: 61.393 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Dar ordenación urbanística a un suelo, actualmente vacante, cuya recalificación ya quedaba prevista en la Revisión de las NNSS. La problemática que genera el desarrollo de este Sector, como consecuencia de sus particularidades físicas y urbanísticas, ha obligado a efectuar algunos reajustes en la delimitación del mismo, en orden a propiciar la racionalización y mejora de su ordenación.

— Consideración de un Sector único, por razones de tamaño de la actuación, de funcionalidad viaria, de organización de los sistemas locales, etc., y a fin de optimizar las condiciones de gestión y ejecución.

— Definición del Sistema General Viario a partir de una perspectiva integral del Municipio, trazando una alternativa viaria (Variante Oeste) a la Carretera del Circuito (ya contemplada en el Avance del PTP de Donostialdea), y eliminando la barrera funcional y ambiental que crea el tráfico de paso en el tramo de contacto entre Sta, Bárbara y el Casco de Hernani.

— Diseñar la red viaria del Sector, atendiendo a las previsiones de ordenación general propuestas para el Subámbito (HK)SB - Santa Barbara:

* Incorporando a su ordenación el tramo – Variante Oeste de la Carretera del Circuito (GI-2132) que forma parte del Sistema General Viario adoptado por el presente planeamiento general y reservando los suelos del Sector necesarios para la futura construcción de dicha Variante y de la rotonda de enlace de la misma con la citada Carretera.

* Trazando una única calle interna que articule longitudinalmente el Sector, y que quedará conectada con la Carretera del Circuito por medio de una nueva rotonda, a situar en el límite Sur, junto al Area colindante (HK)SB.03, y por medio de un enlace, con solo giros a derechas, situado en su límite Norte. Estos dos enlaces se trazarán según las determinaciones que al efecto proporcione el Departamento de Infraestructuras Viarias de la DFG. Se dará a esta calle interna una funcionalidad de coexistencia, y su sección transversal-tipo no será menor de 15 m., admitiéndose, como excepción, una sección–tipo mínima de 12 m. en tramos puntuales.

* Reconvirtiendo el tramo de la Carretera del Circuito incluido en el Sector, en una calle o vía urbana para facilitar la integración de este Sector en la trama urbana de Hernani, y para mejorar la accesibilidad peatonal y de tráfico no motorizado y las condiciones medioambientales de la zona. Al efecto, en toda la longitud de esta calle reconvertida (incluidas las dos rotondas) se preverán, un carril-bici bidireccional, una acera peatonal arbolada (sección mínima útil: 3 m.) y una banda de aparcamiento en línea, solo en el tramo urbano de la misma. La sección libre de la calzada regularizada, en el citado tramo urbano será de 7 m, manteniéndose en el resto del trazado la sección actual.

* Egungo Zirkuituko errepidearen azpiko pasabidea baliatzea eta urbanizatzea, sektore horren eta Hernaniko Erdigunearen arteko oinezkoentzako lotura hobetzeko, jada garatutako bizitegi-erabilerako Latsunbe (HM)LA.03 arean barna.

* Sektoreko bide-sare lokalaren antolamenduak (HK)SO.01 arean kokatutako bizitegi-multzoan dagoen zerbitzu-bide pribatuarekin konektatzeko aukera aztertzea, aipatu saretik Zirkuituko errepidera sartu ahal izateko, eskuinetarako birak eginez.

— Sektoreko berezitasunekin eta muga topografikoekin zein egungo eraikinen ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bat datozen eraikigarritasunari, hirigintza-antolamenduari eta definizio tipologikoari dagozkion parametroak xedatzea.

— Sektoreari esleitutako hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77.4 artikuluak araututako gutxienekoak betetzea.

— Sektoreari dagozkion Ekipamenduko Sistema Lokalak eta Gune Libreetakoak antolamendu berriko leku adierazgarri batean biltzea (batik bat sektorearen erdigunean, aurreikusten den Zirkuituko errepideko mendebaldeko saihesbidearen errotonda berriaren inguruan).

— Sektorearen antolamendu xehakatuan egungo bizitegi-eraikina (Mailus Txoko etxea) txertatzea eta hura finkatzea, hari lotutako partzelaren forma eta azalera egokituz eta arautuz, xedatu beharreko planeamenduan adierazitako beharren arabera.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1.2-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak berriro aztertu ahal izango du xehetasunez hemen xedatutako mugaketa grafikoa, jabetzaren egituraren eta erreferentziatzat hartutako bide eta bidezidorren mugen errealitate fisikora egokitzeko, betiere aintzat hartuta planeamendu orokor honetan erabilitako mugaketa- eta antolaketa-irizpideak. Horretarako, azaleraren aldakuntza-parametro hau ezarri da: ± %5.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua» (azalera: 52.298 m²).

«C.10 Bide Komunikazioaren Sareko Sistema Orokorra» (azalera: 9.095 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 25.800 m² (t).

* Sestrapean: 9.300 m² (t).

* Aurreko hirigintza-eraikigarritasunari beste 630 m² (t) erantsi behar zaizkio sestra gainean; hain zuzen ere, Santa Barbarako 89 zenbakian dagoen bizitegi-erabilerako eraikinari (Mailus Txoko etxea) dagokion eremua, sektorearen antolamendu berriak finkatu beharrekoa.

* Aprovechando y urbanizando el paso actualmente existente bajo la Carretera del Circuito, a fin de reforzar la unión peatonal de este Sector con el Centro de Hernani, a través del Area residencial ya desarrolladas en Latsunbe (HM)LA.03.

* Estudiando la posibilidad de que la ordenación de la red viaria local del sector pueda quedar conectada con el vial de servicio privado existente en el grupo residencial ubicado en el área (HK)SO.01, de forma que a través de la citada red se pueda acceder a la Cra. de Circuito, con giros a derecha.

— Adoptar unos parámetros de edificabilidad, de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades y limitaciones topográficas del Sector y con las características de las edificaciones existentes en el entorno (altura y perfil edificatorio).

— Dar cumplimiento con la edificabilidad urbanística atribuida al Sector a los mínimos estipulados por el artículo 77.4 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

— Ubicar los Sistema Locales de Equipamiento y de Espacios Libres a aportar por este Sector, concentrados en un lugar significativo de la nueva ordenación (básicamente en la parte central del Sector, en torno a la nueva rotonda de la futura Variante Oeste de la Cra. del Circuito).

— Incorporar a la ordenación pormenorizada del Sector, consolidándolo, el edificio residencial existente (Casa Mailus Txoko), adaptando y regularizando la forma y superficie de la parcela ligada al mismo en función de las necesidades del planeamiento a adoptar.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1.2-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad y de los límites de caminos y senderos tomados como referencia, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general. Se establece al efecto un parámetro de variación superficial de ± 5%.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 52.298 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 9.095 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 25.800 m² (t).

* Bajo rasante: 9.300 m² (t).

* A la edificabilidad urbanística anterior se debe añadir 630 m² (t), sobre rasante, correspondiente al edificio residencial existente Sta. Barbara n.º 89 (Casa Mailus Txoko), y que la nueva ordenación del Sector debe consolidar.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. Sekzioan ezarritakoaren arabera, eta Arau Berezi honek xedatutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugak aintzat hartuta.

Sektore honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

* Sestra gainean:

— Bizitegi-eraikigarritasun berria guztira: 23.500 m² (t). Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua etxebizitzen batez besteko azaleraren arabera (90 m² (t)) zehaztuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako: 12.925 m² (t).

— Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako: 4.700 m² (t).

— Etxebizitza Libreetarako: 5.875 m² (t).

Oharra: Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako gordetako 4.700 m² (t)-ko eraikigarritasuna Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuetarako baliatuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legeak araututakoarekin bat.

— Bizitegi-erabilerarakoa ez den eraikigarritasun berria guztira (barnean hartuta atariak eta etxebizitzen lokal osagarriak): 2.300 m² (t).

— Sestrapean:

— Eraikigarritasun berria guztira: 9.600 m² (t), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako. Zatiren bat etxebizitzen erabilera osagarrietarako izan daiteke (trastetegiak, lokal eta instalazio osagarriak, etab.), betiere behar bezala justifikatzen bada aplikagarria den hirigintza-legeriak ezarritako gutxieneko zuzkidura-estandarra betetzen dela.

— Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Babes Ofizialeko Erregimenean: 4.800 m² (t).

— Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Erregimen Tasatuan: 1.800 m² (t).

— Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Salmenta Libreko Erregimenean: 3.000 m² (t).

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HK)SB-Santa Barbara azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek xedatzen duen Komunikazio Sistema Orokorra (Bide Sarea) erreferentzia izango da sektore honen planeamendu xehakatua eta egikaritzea gauzatzeko, sektorearen mugaketan sartu gabeko elementuak barne.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek B atalean sarbideei, bide-sareari eta ekipamendu publikoko sistema lokalei dagokienez ezarritako antolamendu-ildoak eta helburuak sektore honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzeko xedapenak, jarraian adieraziko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriko V. Tituluan araututakoak dira.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Sector, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Nueva edificabilidad residencial total: 23.500 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 12.925 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 4.700 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 5.875 m² (t).

Nota: Los 4.700 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 2.300 m² (t).

* Bajo rasante:

— Nueva edificabilidad total: 9.600 m² (t), destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Protección Oficial: 4.800 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen Tasado: 2.600 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Venta Libre: 1.900 m² (t).

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (HK)SB – Santa Barbara, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Sector, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a accesos, a la red viaria, y a los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Interes naturalistikoko landareria duten gune bakanak. (CS- 4.c).

— GI-2132 errepidetik eta aurreikusitako bi errotonda berrietatik eratorritako zorrak (CS-6.c). Hegoaldeko zatian behin-behineko baldintza da, errepide horretako saihesbidea eraiki bitartean.

— GI-2132 errepideko mendebaldeko saihesbidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

— Garai batean Larrañaga harrobiko (70. hamarkadaren erdialdera utzi zuten jarduera) birrintzeko instalazioak eta siloak zeuden lursailen zati bat lurzorua kutsa dezaketen jarduerak egiten dituzten edo egin izan dituzten EAEko Lekuen Inbentarioan (erref.: 148) sartzea, Leku ez-aktiboa eta aurriegoeran kontzeptuan (CS-2.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan ageri den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higadura-prozesuak eta -arriskuak.

Kontuan hartuta zer-nolako ezaugarriak dituen sektore honek, uste da antolamendua gauzatzeko egin beharreko lur-mugimenduek ez dutela ekarriko higadura-prozesu edo -arrisku handirik; nolanahi ere, behar bezala kontrolatu beharko dira, babesteko neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartuta.

Sektore honi dagozkion hirigintza-planak zein -proiektuak idaztean eta egikaritzean (plan partziala, hirigintza-proiektua eta eraikuntza-proiektuak) zorroztasunez aztertuko dira halako arriskuek izan ditzaketen eragin kaltegarriak, eta hala dagokionean, babesteko neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartuko dira, aipatutako faseetako bakoitzak sor dezakeen eraginaren arabera.

(b) Hondakinak sortzea.

Plan partzialean antolamendua bideratzeko modu egokia aztertu beharko da, lurren maileguen eta isurpenen arteko oreka egon dadin, eta egin beharreko lur-mugimenduen eragin kaltegarriak ahalik gehiena murrizteko. Alde horretatik, Hirigintza Proiektuak egoeren balorazioa egingo du, eta lan horiek gauzatzean aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta teknikoak zehaztuko ditu.

2. Paisaia.

Kontuan hartuta sektoreak zona horretan duen kokapena eta mugakide dituen errepideetatik erraz ikusten den eremua dela, proposatzen den hiri-garapen berriaren antolamenduan eta egikaritzean beharrezko neurriak hartu beharko dira, eremu hori paisaian integratzeko eta ikus-inpaktuak minimizatzeko (perimetro-zerrenda berdea, ezponden tratamendua, etab.).

3. Biztanleria.

Sektore honetarako proposatutako antolamenduari dagozkion planak eta proiektuak egitean eta gauzatzean, errepide-sare mugakideak eragindako zarata deuseztatzeko edo murrizteko neurriak hartuko dira.

— Puntos aislados de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 y de las dos nuevas rotondas previstas (CS -6.c). En su tramo Sur es un condicionante provisional, en tanto no se construya la Variante de la citada carretera.

— Servidumbres dimanantes de la Variante Oeste de la Carretera GI-2132 (CS -6.c).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

— Inclusión de parte de los terrenos en los que se emplazaban las instalaciones de machaqueo y silos de la antigua Cantera Larrañaga (cese de actividad desde mediados de los 70) en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (Ref. 148), en el concepto de Emplazamiento Inactivo y Ruina. (CS-2.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

2. Paisaje.

Dado el emplazamiento del Sector en el contexto físico de la zona y la alta visibilidad que le corresponde desde las vías rodadas colindantes, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales (banda perimetral verde, tratamiento de los taludes, etc.).

3. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a la ordenación propuesta para este Sector se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado de la red de carreteras colindante.

4. Beste gai batzuk.

Sektore honetarako aurreikusitakoa egikaritzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretako zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Sektore honen antolamendu xehakatua plan partzial bakar bat idatzita xedatuko da.

11. Programazioa.

Sektore honen garapeneko planeamendua egiteko eta onartzeko epeak, bai eta xedatutakoa egikaritzekoak ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian ezarritakoak dira.

Sektore horretako egikaritzea modu koordinatuan egingo da, antolatutako Bide Sistema Orokorraren (Zirkuituko errepideko mendebaldeko saihesbidea) eraikuntzarekin batera.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion plan partzialak xedatuko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatutako plan partzialean xedatuko da.

3. Erabilera xehakatuak.

Aipatutako plan partzialean xedatuko da, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1.Sekzioan ezarritakoarekin bat.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Sektorearen plan partzialean eraikinen forma definitzeko parametro hauek xedatuko dira.

Edonola ere, Sektorearen antolamendu xehakatuak aintzat hartuko ditu muga hauek:

* Zirkuituko errepidearen ondoko eraikinek, sektorearen behe-kotetan daudenek, Behe-solairua + 3 solairuko profila (gehieneko erlaitz-altuera: 13 m) izango dute gehienez.

* Antolatutako gainerako eraikinek, berriz, Behe-solairua/erdisotoa + 2 solairuko profila (gehieneko erlaitz-altuera: 10 m) izango dute gehienez.

* Estalkipeko solairu bat edo atzera eramandako solairu bat izan dezakete, eraikinaren fatxada guztien lerro finetik gutxienez 3 m-ko tartea utzita.

* Eraikinen eta sektorearen mugen artean gutxienez 10 m-ko distantzia utzi beharko da, betiere aintzat hartuta Errepideei buruzko Foru Legeak ezarritako atzerako tarteak bete beharra.

4. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un único Plan Parcial.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de este Sector se llevará a cabo de forma que, en su caso, permita la construcción coordinada del Sistema General Viario ordenado en el mismo (Variante Oeste de la Carretera del Circuito).

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Parcial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Parcial de este Sector adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación pormenorizada de este Sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* Los edificios ubicados junto a la Carretera del Circuito, en las cotas bajas del Sector, no superarán un perfil máximo de PB + 3PP (altura de cornisa máxima de 13 m).

* El resto de los edificios ordenados, no superarán un perfil máximo de PB/PSS + 2 PP (altura de cornisa máxima de 10 m).

* Se podrá disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 3 m de la línea fina de todas las fachadas del edificio.

* Las edificaciones respetarán una distancia a los límites del Sector no menor de 10m, sin perjuicio del cumplimiento de los retiros establecidos por la Ley Foral de Carreteras.

5. Partzelatzea.

Dagokion plan partzialak xedatuko du.

Aipatutako plan partzial horrek gutxienez 1000 m²-ko partzela bat esleituko dio Mailus Txoko etxeari (Santa Barbarako 89 zenbakia), eta hura sektorearen antolamendu xehakatuan finkatu beharko da.

6. Jabetzaren baldintzak.

Dagokion plan partzialak xedatuko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian zehaztutakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoru Kalitatearen Adierazpena.

Sektore honetan izandako jarduera lurzorua kutsa dezaketen jarduerak egiten dituzten edo egin izan dituzten EAEko Lekuen Inbentarioan (erref.: 148) jasota dagoenez (70. hamarkadaren erdialdera itxitako Larrañaga harrobiko birrintzeko instalazioak eta siloak), Leku Ez-aktiboa eta Aurri-egoeran kontzeptuan, haren garapena egikaritzeko nahitaezkoa da aldez aurretik Lurzoru Kalitatearen Adierazpena lortzea, Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 4ko 1/2005 Legeak kutsadurari aurrea hartzeko eta haren eraginak zuzentzeko araututakoari jarraituz. Hortaz, sektorearen plan partzialaren izapidea ezin daiteke egin aipatutako adierazpen hori lortu arte.

2. Hiritartze-lanak.

Sektoreko hiritartze-lanak dagokion Hirigintza Proiektua aintzat hartuta zehaztu eta gauzatuko dira, edota hala dagokionean, Hirigintza Jarduketako Programan xedatutakoarekin bat.

Gipuzkoako Foru Aldundiak, Zirkuituko errepidearen (GI-2132) jabe den erakundeak, errepide horren mendebaldeko saihesbidearen eta lotura-errotondaren eraikuntza aztertzeko proiektua idaztea sustatuko du; proiektu hori (HK)SB-Santa Barbara azpi-eremuaren antolamendu orokorrean jasota dago.

Sektoreko ibilgailuentzako sarbidea, bide-sare nagusitik, Arau Berezi honetako B atalean araututakoaren arabera egingo da.

Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, sektorean ezarri beharreko antolamendu xehatuak «CS-4.c baldintzatzaile gainjarri»tzat sailkatuta dauden interes naturalistikoko landaredi-orbanei eragin behar baldin badie, sektorearen Urbanizazio Proiektuak neurri zuzentzaile eta konpentsatzaile egokiak ezarriko ditu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xede horretarako aurreikusita dagoenaren arabera.

3. Jarduteko baldintzak.

Sektore honetarako proiektuak garatzeko eta egikaritzeko egin beharreko plan partzialean eta hirigintza-proiektuetan xedatutakoak izango dira. Eta betiere hori aintzat hartuta, hau ezartzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko Eremu independentea da (JI- SB.04.1), hau salbuetsita: Planeamendu xehakatuak Mailus Txoko etxeari (Santa Barbarako 89 zenbakia, antolamendu xehakatuak finkatu beharrekoa) esleitutako orubea Jarduketa Integratuko Eremutik kanpo geratzen da, ondorio guztietarako.

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

El citado Plan Parcial asignará a la casa Casa Mailus Txoko (Sta. Barbara n.º 89) que deberá ser consolidada en la ordenación pormenorizada del Sector, una parcela no menor de 1000 m².

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

Dado que en este Sector queda emplazada una actividad (antiguas instalaciones de machaqueo y silos de la cantera Larrañaga, cerrada a mediados de los 70) incluida en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (n.º Ref. 148), con la categoría de «Emplazamiento Inactivo y Ruina» su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación. En función de lo cual, la tramitación del Plan Parcial del Sector no podrá efectuarse hasta tanto se haya producido dicha Declaración.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La Diputación Foral de Gipuzkoa, entidad propietaria de la Carretera del Circuito (GI-2132), promoverá la redacción del Proyecto que estudie la construcción de la Variante Oeste de dicha carretera y de su rotonda de enlace, prevista en la ordenación global del Subámbito (HK)SB - Santa Bárbara.

El sistema de acceso rodado al Sector desde la red viaria general se ajustará a lo establecido en el apartado B de esta Norma Particular.

Si por razones debidamente justificadas la ordenación pormenorizada a adoptar en el sector requiriera la afección a manchas de vegetación de interés naturalístico identificadas como « condicionante superpuesto CS-4.c» el Proyecto de Urbanización del sector adoptará las medidas correctoras y compensatorias pertinentes, ateniéndose a lo previsto al efecto en el artículo 83 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- SB.04.1) con la siguiente excepción: El solar atribuido por el planeamiento pormenorizado a la casa Casa Mailus Txoko (Sta. Barbara n.º 89 a consolidar por la ordenación pormenorizada) que queda excluido, a todos los efectos, del Ambito de Actuación Integrada.

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du sektoreak.

* Jarduketa-sistema Kontzertazioa edo Hitzarmena izatea izango da lehentasuna, betiere bete beharrekoa izanik aipatutako proiektuetan xedatutakoa.

Gipuzkoako Foru Aldundiak, Zirkuituko errepidearen (GI-2132) jabe den erakundeak, errepide horren mendebaldeko saihesbidearen eta lotura-errotondaren eraikuntza gauzatu eta finantzatuko du, bere planen eta programen arabera; proiektu hori (HK)SB-Santa Barbara azpi-eremuaren antolamendu orokorrean jasota dago.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Aipatutako sektoreko plan partzialean eta aplikagarria den hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorriko dira.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Plan partzialak xedatuko du egun sektorean dauden eraikinak bat datozen edo ez egikaritu beharreko antolamendu xehakatuarekin. Horretarako, kontuan izango dira Arau Berezi honen B atalean araututako antolamendu-ildoak eta helburuak.

6. Hiritartze-kargak.

Sektoreko jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den hirigintza-legeriak araututakoari jarraituz.

Lurzoruaren lagapen horrek barnean hartuko du sektore honi atxikitako Sistema Orokorren Sareko (Bide Sarea) elementuei dagokiena: C.10/SB.04.Udalak zuzenean okupatu ahal izango du lurzoru hori, sektorearen egikaritzea gauzatu baino lehen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 118 artikuluak araututakoari jarraituz.

Sektore honen egikaritzeari egotz dakizkiokeen hiritartze-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak araututakoak zein sektorearen antolamendu xehakatua egikaritzeko beharrezkoak direnak, sektorearen mugen barnean egon zein ez egon, bai eta Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera JI-SB.04.1 Jarduketa Integratuko Eremuari atxikita geratu direnak ere. Besteak beste, hauek:

* Lurzorua tratatzeko eta gai kutsagarriak ezabatzeko lanak, horri dagokionez Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenak erabakitakoarekin bat.

* Antolamendu xehakatuaren egikaritzeak eragingo dien eraikinen eta instalazioen eraiste-lanen kostuak eta kalte-ordainak.

* Sektorearen kanpoko sare orokorrak egiteko beharrezkoak diren zerbitzuko azpiegituren edo bide-adarren egikaritzearen kostua.

* Sektorearen mugaketaren barneko zatian, galtzadaren trazadura egokitzeko eta Zirkuituko errepidearen ertzean aurreikusitako bidegorria eta espaloia eraikitzeko lanak.

* Zirkuituko errepidearen azpiko pasabidearen hiritartzelanak; oinezkoen pasabide horren bidez, sektore hau eta Latsunbe (HM)LA.03 bizitegi-eremua lotuko dira.

* Zaratatik babesteko neurrien kostua; horretarako, aplikagarria den sektore-araudiak, planeamendu orokor honetako xedapenek eta udal-ordenantzek zehaztutako beharrezko neurriak hartuko dira.

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

La Diputación Foral de Gipuzkoa, entidad propietaria de la Carretera del Circuito (GI-2132), ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, la construcción de la Variante Oeste de dicha carretera y de su rotonda de enlace, prevista en la ordenación global del Subámbito (HK)SB - Santa Bárbara.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar. Para ello, se tendrán en cuenta las pautas de ordenación y los objetivos establecidos al efecto por esta Norma Particular (apartado B).

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales adscritos a este Sector (Red Viaria): C.10/SB.04. La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – SB.04.1. Entre ellas las siguientes:

* Las operaciones de tratamiento y descontaminación, según lo que al respecto determine la Declaración de Calidad de Suelo.

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Sector.

* Las obras de reajuste del trazado de la calzada y de construcción del carril-bici y de la acera prevista al borde de la Carretera del Circuito, en el tramo incluido dentro de la delimitación de este Sector.

* La urbanización del paso bajo la Carretera del Circuito, de unión peatonal de este Sector con el área residencial de Latsunbe (HM)LA.03.

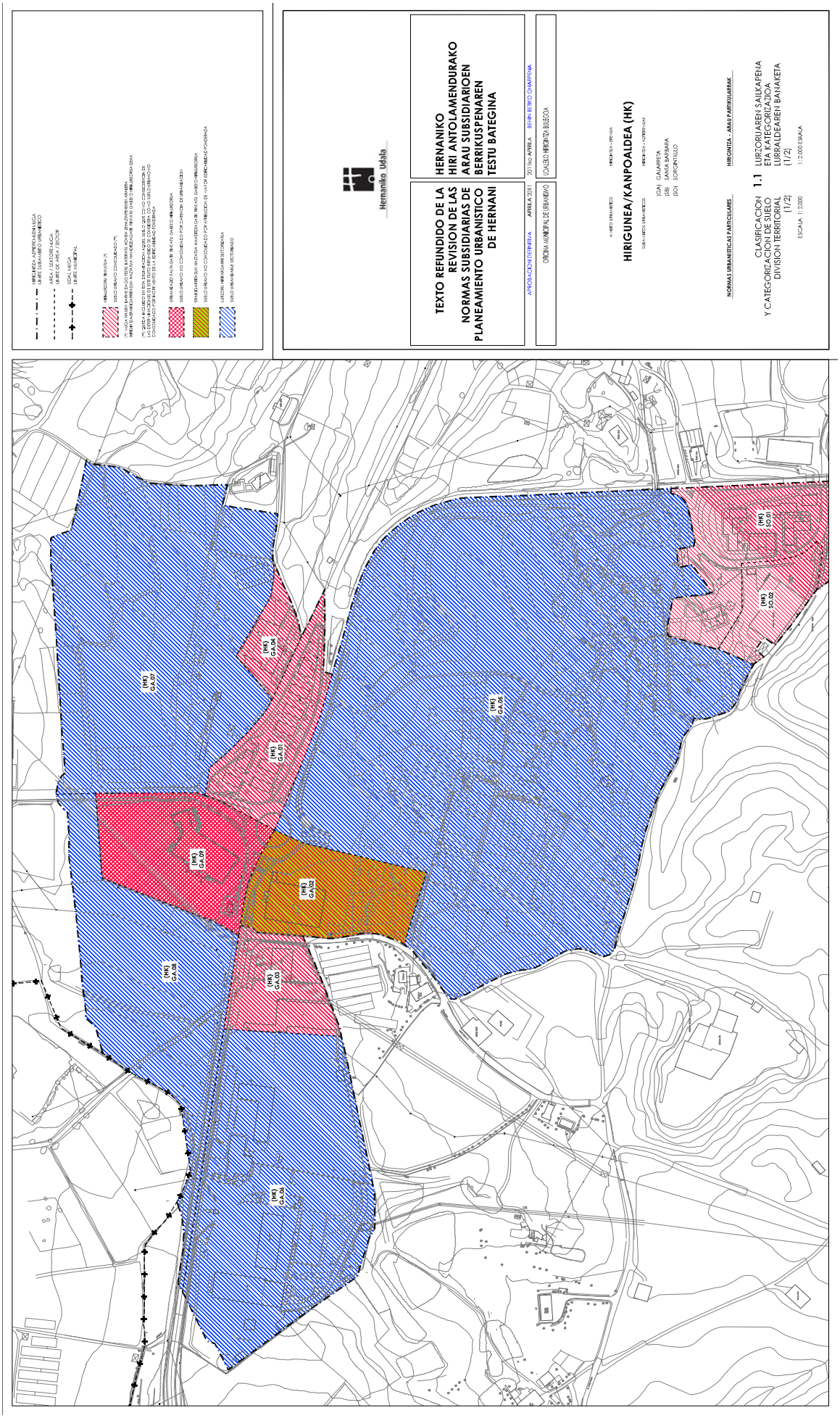
* Los costes derivados de la adopción de las medidas de protección contra el ruido, que resulten necesarias, a tenor de lo estipulado por la normativa Sectorial aplicable, por las determinaciones del presente planeamiento general, o por las ordenanzas municipales.

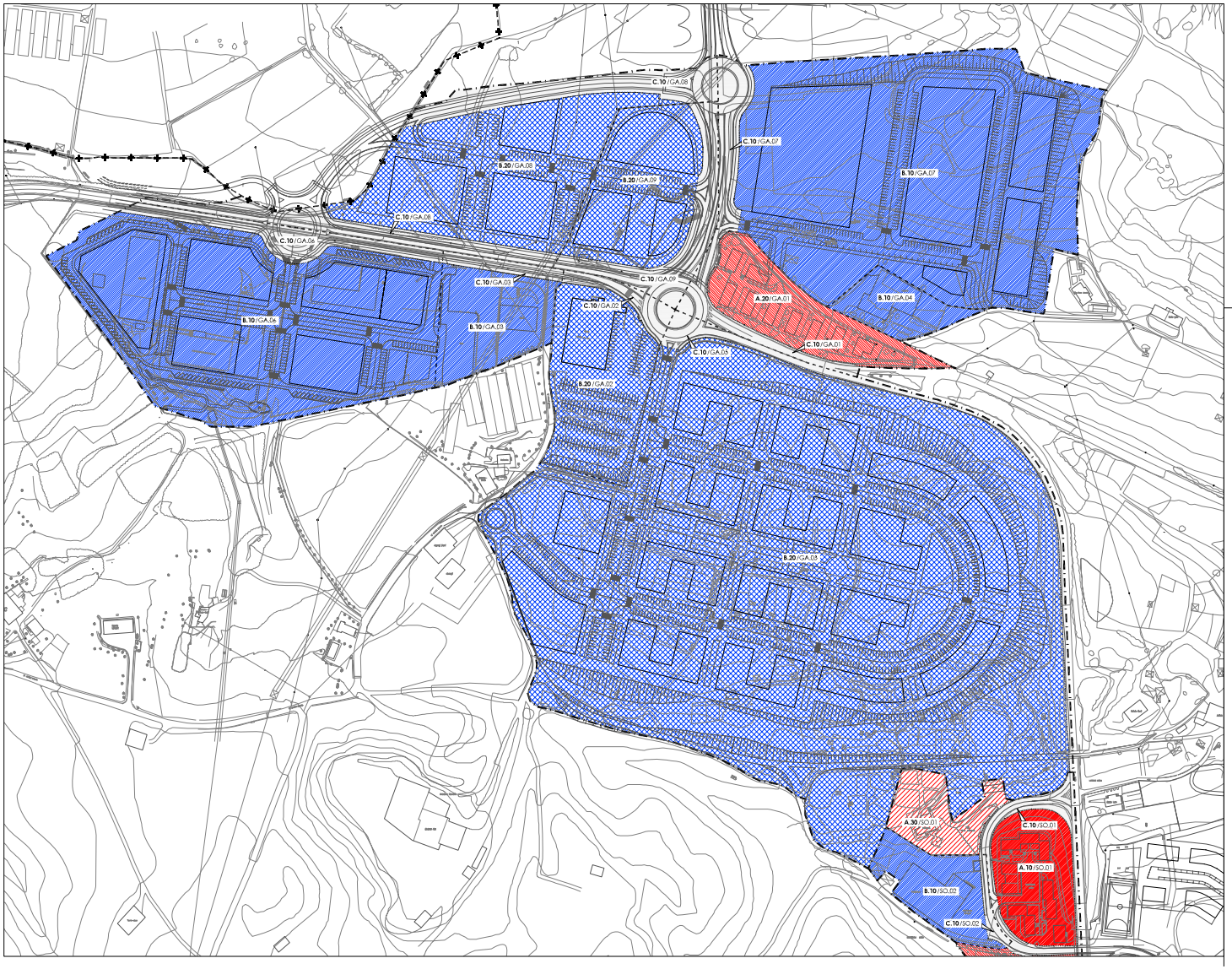
* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xede horretarako aurreikusita dagoenaren arabera, hartu beharrekoak diren ingurumen-neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak gauzatzea eta finantzatzea, «CS-4.c baldintzatzaile gainjarri»-tzat sailkatuta dauden interes naturalistikoko landaredi-orbanen gaineko balizko eraginari dagokionez.

Karga eta betebehar horiek guztiak eta indarreko legeriari jarraituz sektorean betetzekoak izango diren beste batzuk Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

* La ejecución y financiación de las medidas ambientales correctoras y compensatorias que, en función de lo previsto al efecto en el artículo 83 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las NNSS, sea pertinente adoptar en relación con la posible afección a manchas de vegetación de interés naturalístico identificadas como «condicionante superpuesto CS-4.c».

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.


Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA ABRIL/A 2011
2011ko APIRILA BEHIN BEHIKO ONARPENA
ORDEN MUNICIPAL DE EDIFICACION
UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)
CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DE SUELO
DIVISION TERRITORIAL (1/2)
1.1 LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA
LURRALDEAREN BANAKETA (1/2)
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA
(HK) GA.07
(HK) GA.04
(HK) GA.01
(HK) GA.09
(HK) GA.02
(HK) GA.05
(HK) GA.08
(HK) GA.06
(HK) SO.02
(HK) SO.01



HIRIGINTZA AZPIEREMUEN MUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANÍSTICO
AREA / SEKTORE MUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR
UDAL MUGA
LIMITE MUNICIPAL

A. BIZITEGI ERABILERAKO GUNEAK
A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL
A.10 BIZITEGI GUNE INTENTSITATE
A.10 RESIDENCIAL INTENSIVO
A.20 DENTSITATE ERTAINEKO BIZITEGI GUNEAK
A.20 RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
A.30 DENTSITATE TXIKIKO BIZITEGI GUNEAK
A.30 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

B. JARDUERA EKONOMIKOETAN ERABILERA GUNEAK
B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
B.10 INDUSTRIA ERABILERAK
B.10 USO INDUSTRIAL
B.20 HIRIGARREN SEKTOREKO ERABILERAK
B.20 USO TERCIARIO

C. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (SO)
C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SG)
C.10 SISTEMA OROKORRA, BIDEKOMUNIKAZIOARAKO SAREA
C.10 SISTEMA GENERAL, RED COMUNICACIÓN VIARIA
C.20 SISTEMA OROKORRA, TRENBIDEKOMUNIKAZIORAKO SAREA
C.20 SISTEMA GENERAL, RED COMUNICACIÓN FERROVIARIA

D. GUNE LIBREEN SISTEMA OROKORRA (SO)
D. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG)
D.10 SISTEMA OROKORRA, HIRIKO GUNE LIBREAK
D.10 SISTEMA GENERAL, ESPACIOS LIBRES URBANOS

E. ERAKUNDEN KOMUNITATEKO SISTEMA OROKORRA (SO)
E. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG)
E.20 SISTEMA OROKORRA, ERAKUNDEN KOMUNITATEA
E.20 SISTEMA GENERAL, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

F. ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA (SO)
F. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (SG)
F.20 SISTEMA OROKORRA, ZERBITZU AZPIEGITURAK
F.20 SISTEMA GENERAL, INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011 — 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

ORCINA MUNICIPAL DE URBANISMO — UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

A.MBITO URBANÍSTICO — HIRIGINTZA - EREMUA

HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)

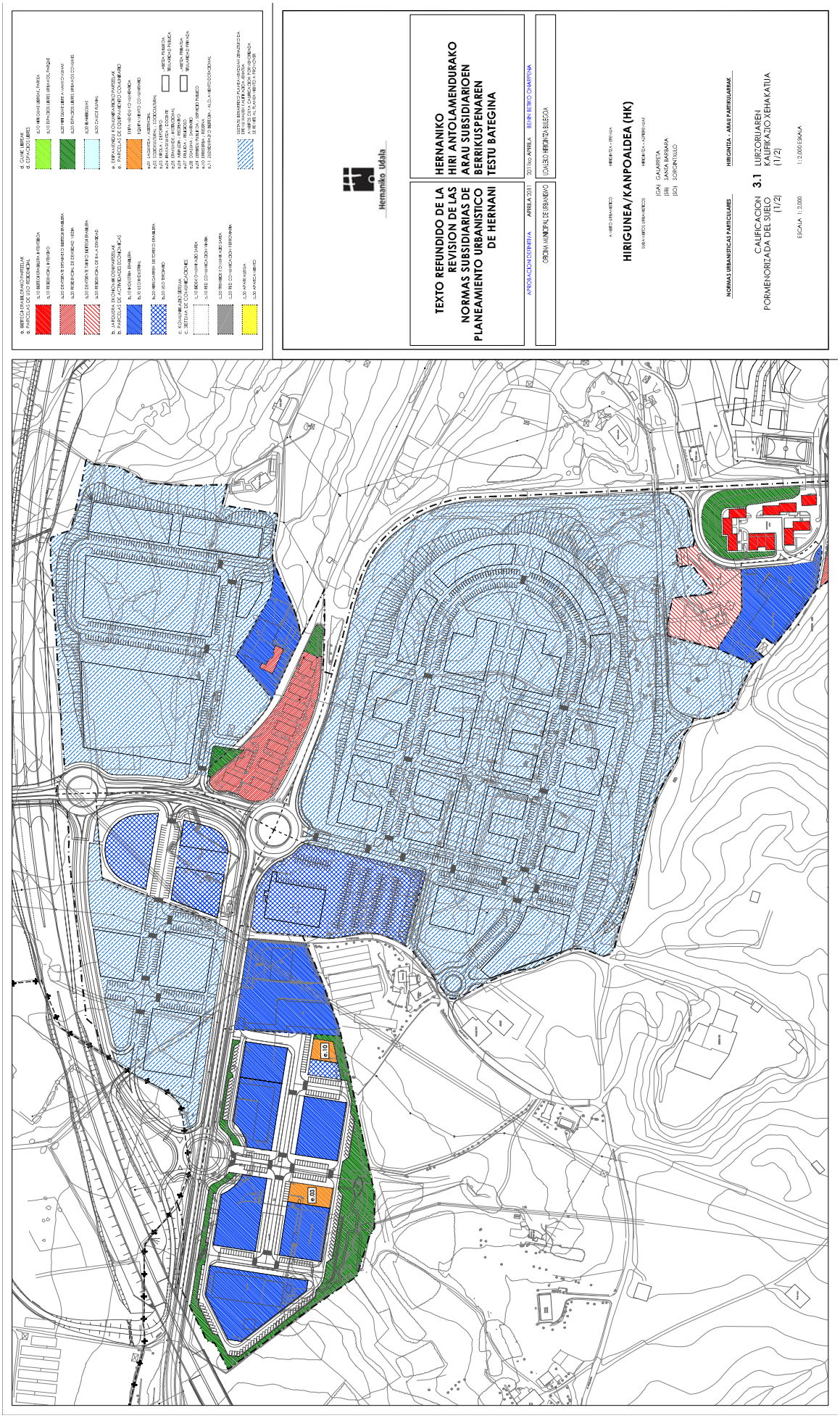
SUBAMBITOS URBANÍSTICOS — HIRIGINTZA - AZPIEREMUAK

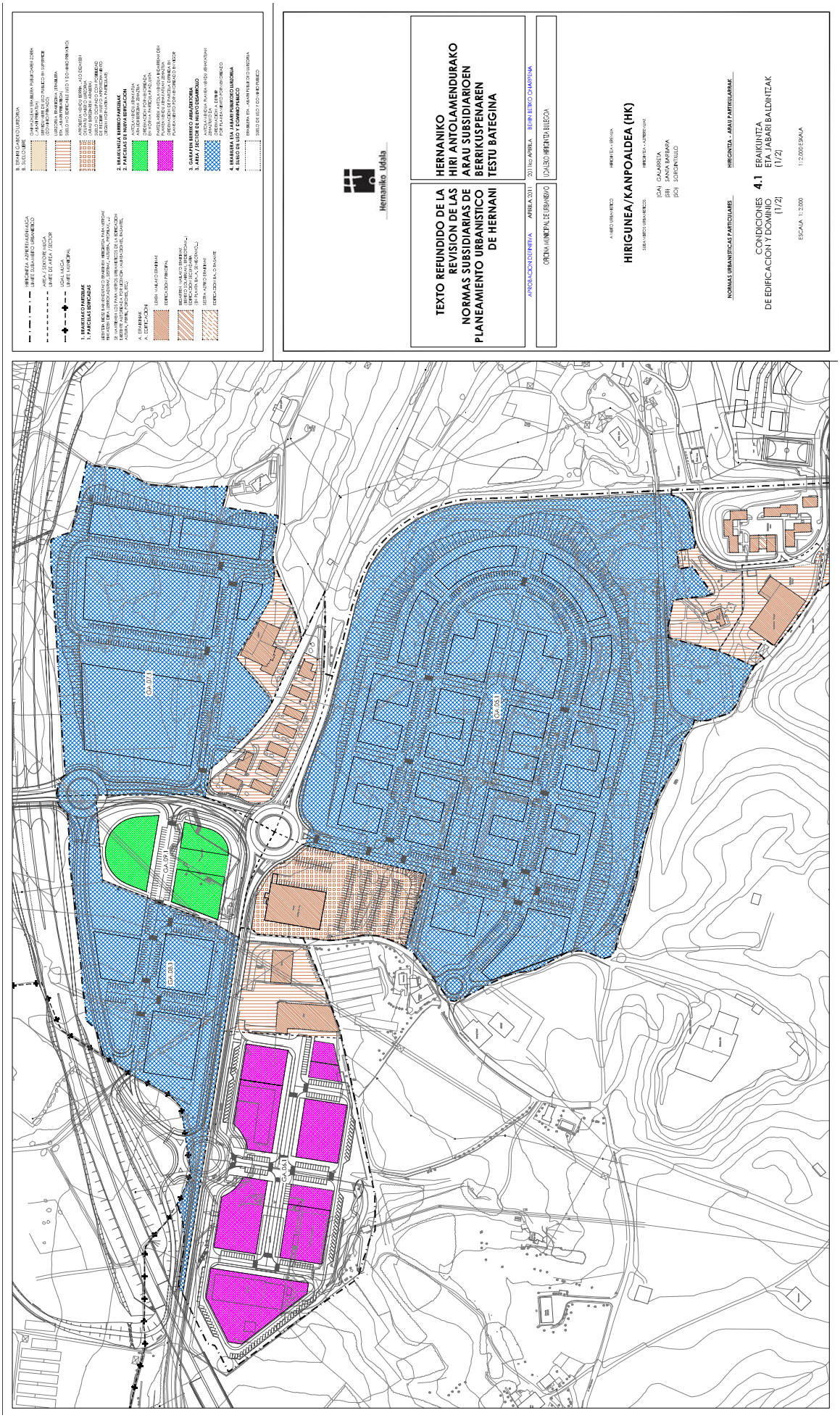
(GA) GALARRETA
(SB) SANTA BARBARA
(SO) SORGINTXULO

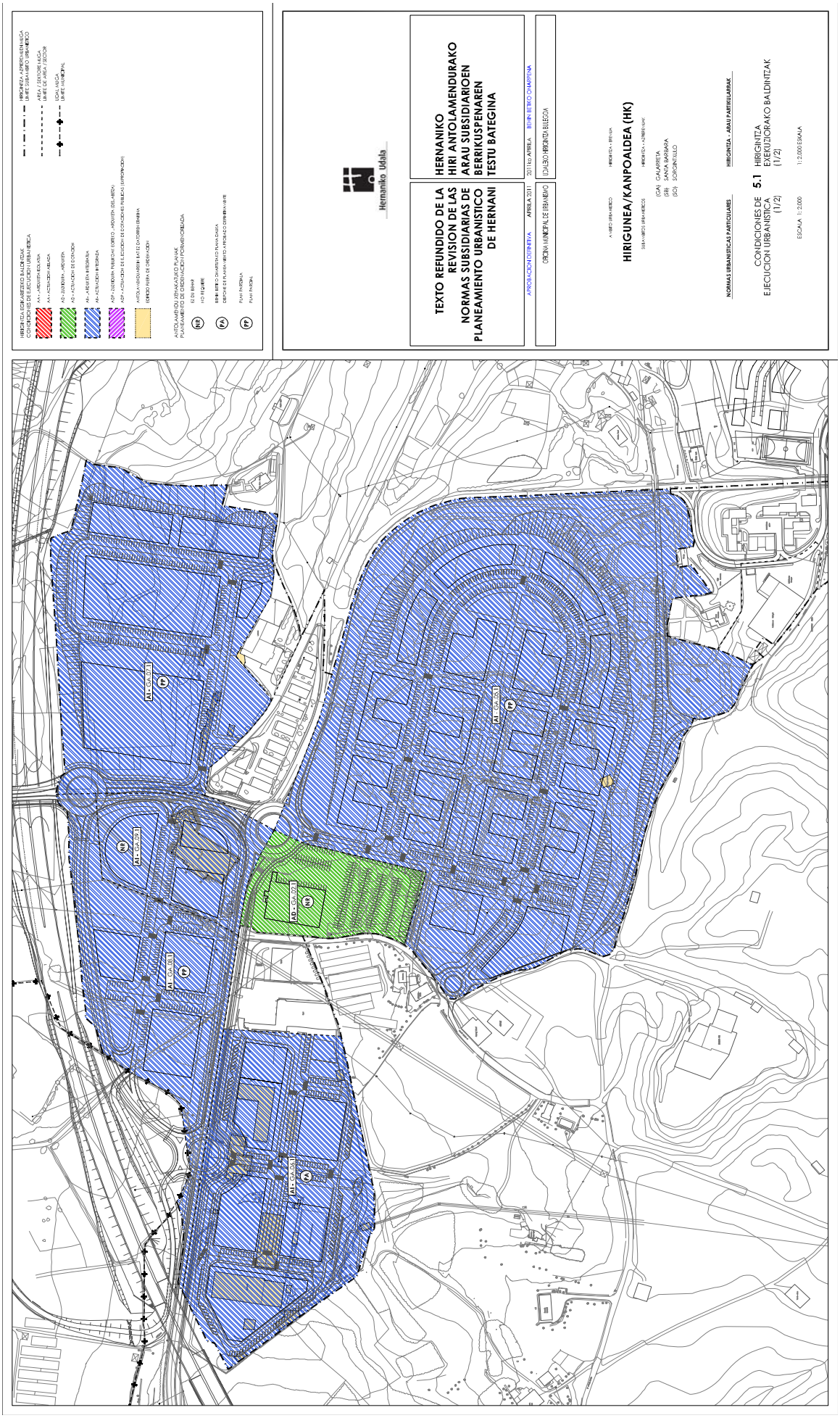
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES — **HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK**

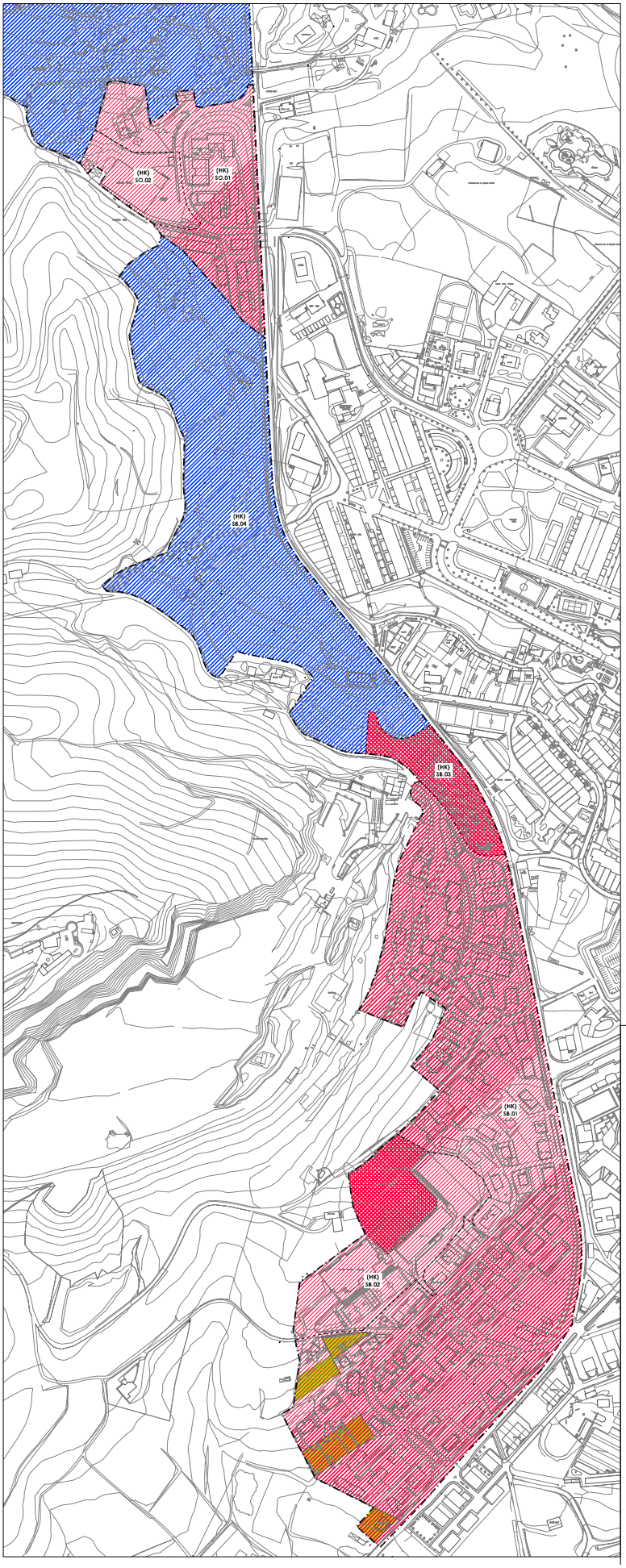
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO (1/2) **2.1** LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA (1/2)

ESCALA 1: 2.000 — 1: 2.000 ESKALA


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA ABRIL/A 2011
2011ko APIRILA
ORDEN MUNICIPAL DE URBANISMO
UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)
3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO (1/2)
3.1 LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHEKATUA (1/2)
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA


Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011
ORDEN MUNICIPAL DE ERRAMINO
2011ko APIRILA
UDALEKO HERRITZ-BILEGOA
HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)
4.1 ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK (1/2)
CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO (1/2)
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA
GA-20.1
GA-20.2
GA-20.3


HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
Hernaniko Udala
APROBACION DEFINITIVA ABRIL/2011
2011ko APIRILA BEHIN BEREKO ONARPENA
HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)
HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
5.1 CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA (1/2)
HIRIGINTZA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK (1/2)
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA



HIRIGINTZA AZPIEREMAN HUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANISTICO

AREA / SEKTORE HUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR

UDAL HUGA
LIMITE MUNICIPAL

HIRIGUNEKO ANTOLATUA (*)
SUELO URBANO CONSOLIDADO (**)

(*) HUGA HAUEK BAINO EKAGO TESTU BATERATU HONEN ZERKATZAILEAK ARAUBERA HIRIGINTZA ANTOLATUA BIRSAILI HAZTEKO AHALDEGARRI TRATATU GABEKO HIRIGUNEKO DIRA

(**) QUEDA INCLUIDO EN ESTA DELIMITACION AQUEL SUELO QUE CON CONSIDERACION DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE TEXTO REFUNDIDO SE CONSIDERA COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCUMPLIMIENTO DE LA EQUIDISTRIBUCION PONDERADA

HIRIGINTZA FALTAGABE ERATU GABEKO HIRIGUNEKO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA DE URBANIZACION

ERANSKINARRAGATIK HAZTEKO HANDIAGA GABE ERATU GABEKO HIRIGUNEKO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR ATRIBUCION DE MAYOR EDIFICABILIDAD PONDERADA

LURZORU HIRIARTUGABE SEKTORIZATUA
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APRIL 2011 — 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO — UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

AMBITO URBANISTICO — HIRIGINTZA - ERAKUNDE

HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)

SUBAMBITOS URBANISTICOS — HIRIGINTZA AZPIEREMAN

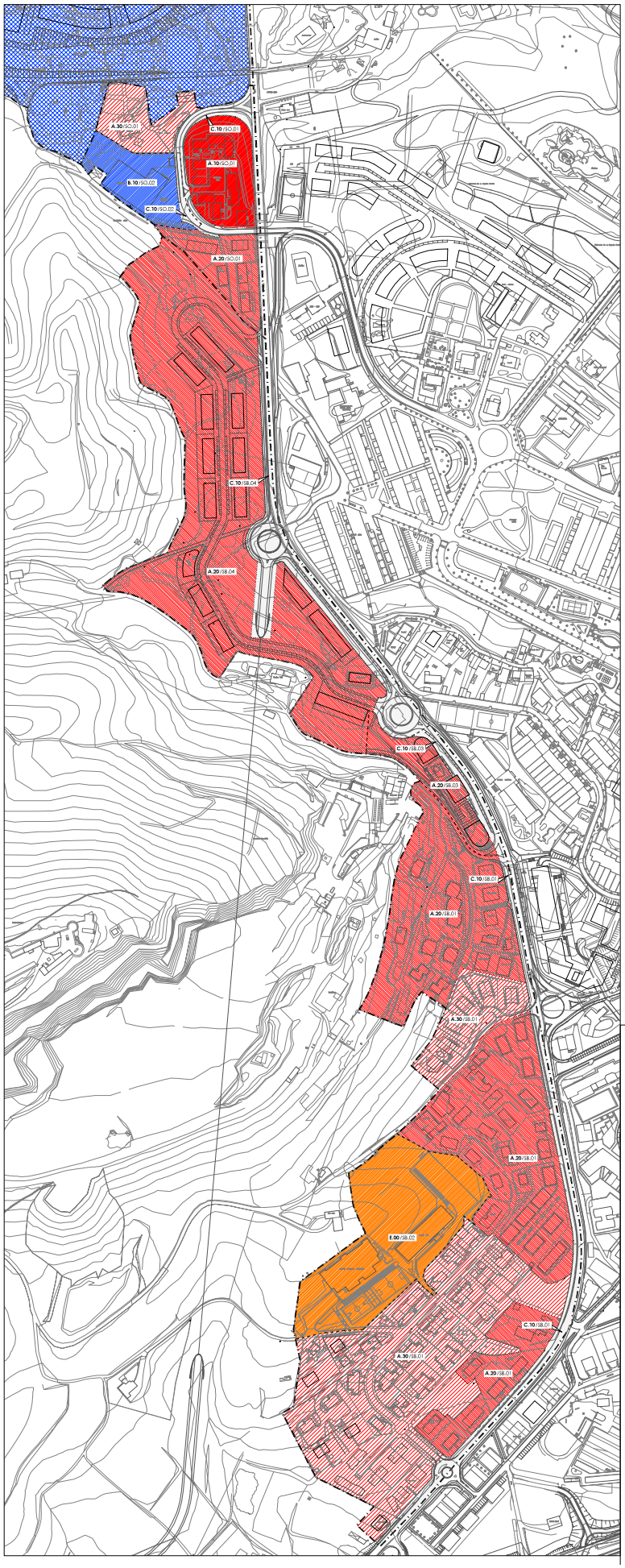
(GA) GALARRETA
(SB) SANTA BARBARA
(SO) SOROGINTXULO

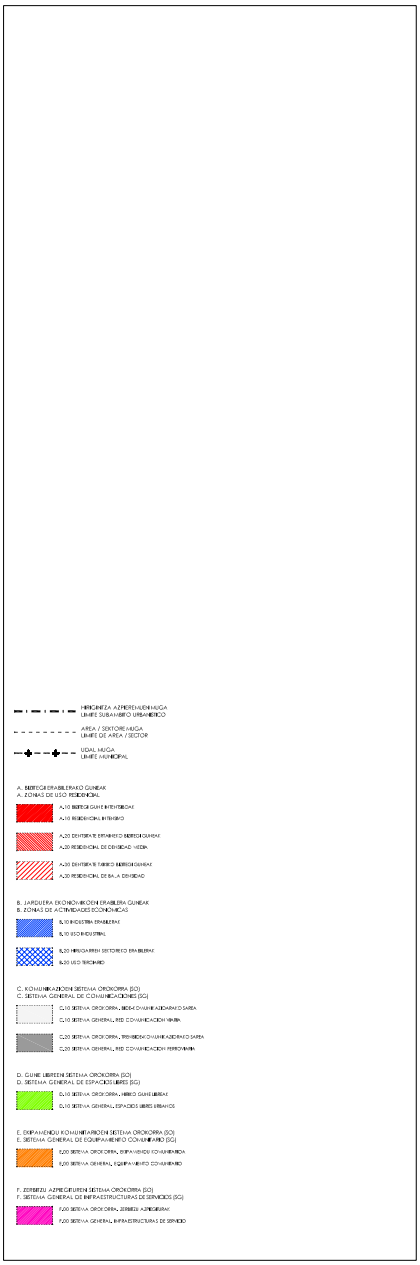
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES — HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK

CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DE SUELO DIVISION TERRITORIAL (2/2)

1.2 LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA LURRALDEAREN BANAKETA (2/2)

ESCALA 1: 2.000 — 1: 2.000 ESKALA





Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

A. AMBITO URBANÍSTICO HIRIGINTZA - ERREMUA

HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)

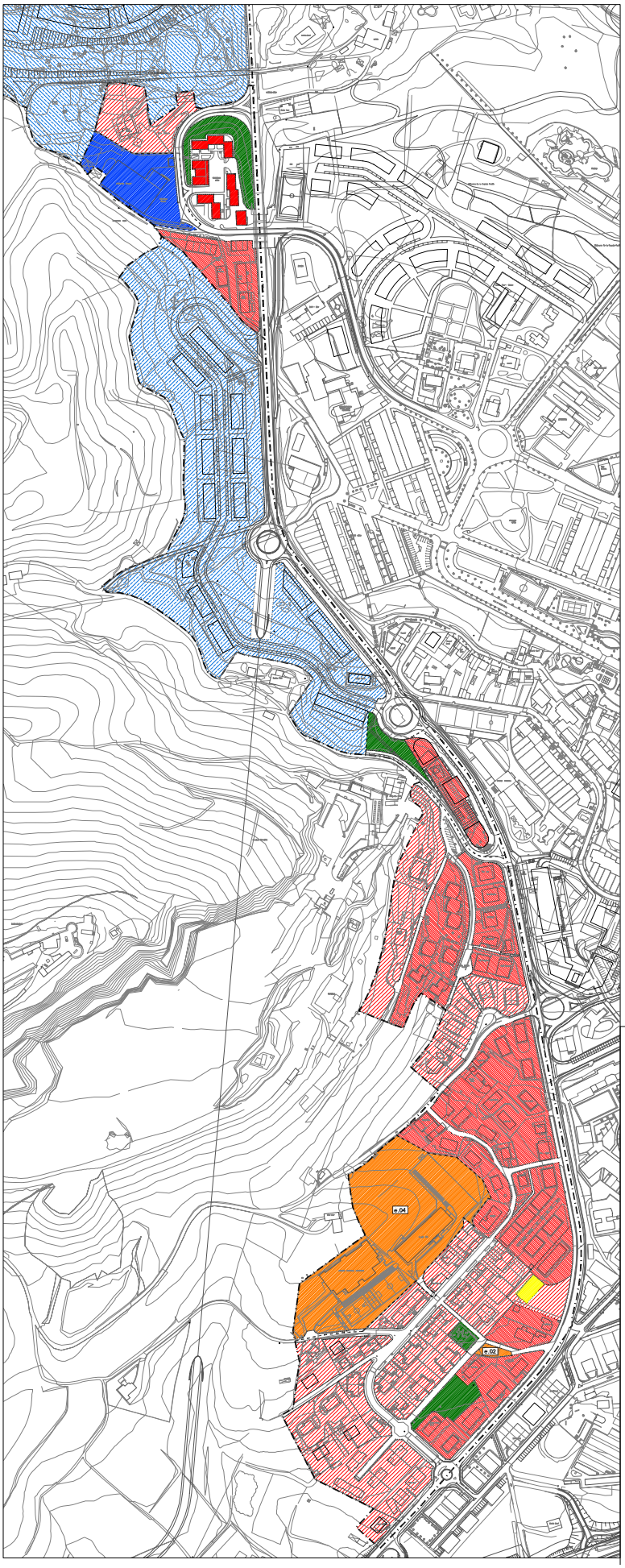
SUBAMBITOS URBANÍSTICOS HIRIGINTZA - AZPIERREMUAK

(GA) GALARRETA
(SB) SANTA BARBARA
(SO) SOROGINTXULO

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO (2/2) **2.2** LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA (2/2)

ESCALA 1: 2.000 1: 2.000 ESKALA



Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APRIL 2011 — 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO — UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

ÁMBITO URBANÍSTICO — HIRIGINTZA - ERREMAK

HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)

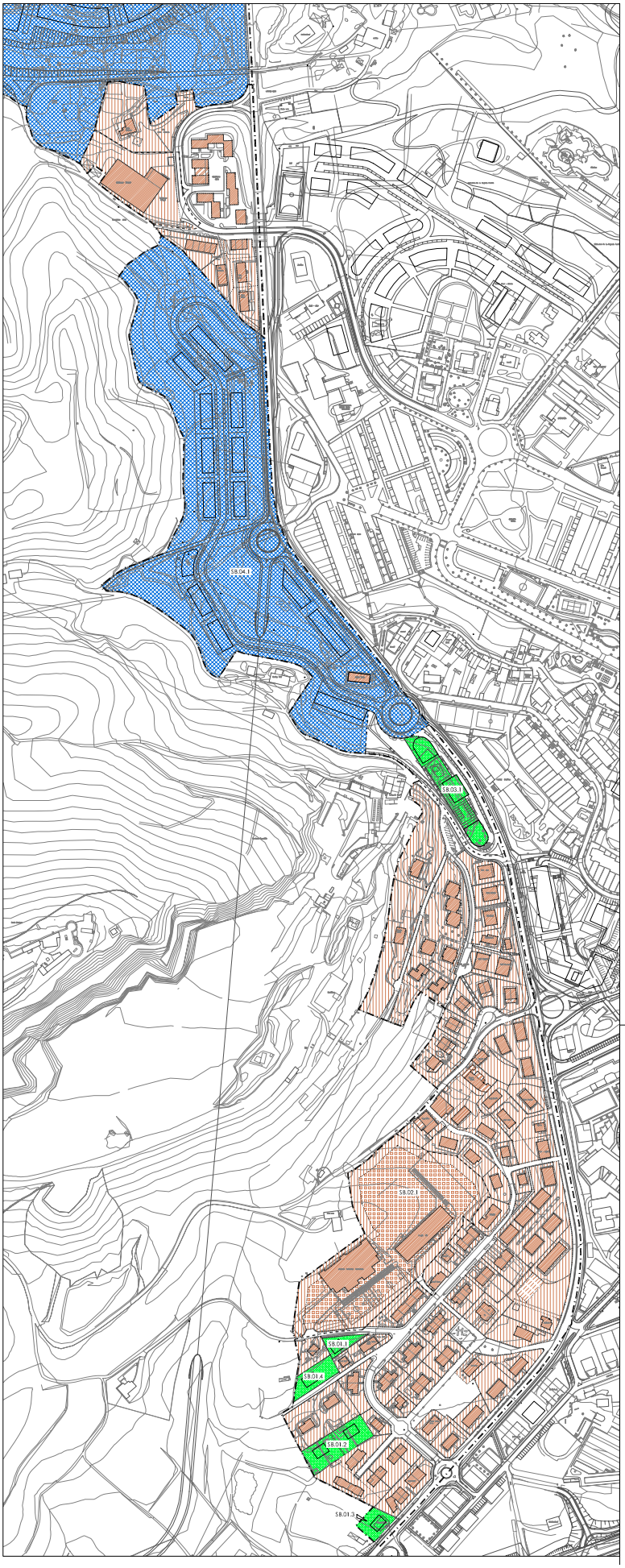
SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS — HIRIGINTZA - AZPIERREMAK

(GA) GALARRETA
(SB) SANTA BARBARA
(SO) SOROGITXULO

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES — **HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK**

CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO (2/2) — **3.2** LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUA (2/2)

ESCALA 1: 2.000 — 1: 2.000 ESKALA



HIRIGINTZA AZPERTOKIN MUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANÍSTICO

AREA / SEKTOREAREN MUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR

UDAL MUGA
LIMITE MUNICIPAL

1. ERAIKITAKO PARTZELAK
1. PARCELAS EDIFICADAS

UDAL ERAIKINAK
EDIFICACIONES MUNICIPALES

A. ERAIKINAK
A. EDIFICACIONES

LEHEN MAILAKO ERAIKINAK
EDIFICACION PRINCIPAL

BIGARREN MAILAKO ERAIKINAK
EDIFICACION SECUNDARIA

SEINU AZPIKO ERAIKINAK
EDIFICACION BAJO RASANTE

B. ERABILI GABEKO LURZORRIA
B. SUELO LIBRE

GARRANTZIAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA
LIBRE PARA USO
DOMINIO PÚBLICO DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
DOMINIO PÚBLICO

LURZORRIA ERABILERA ERA „LIBREAN PARA USO
SUELO NO EDIFICABLE DE USO Y DOMINIO PRIVADOS

2. ERAIKUNTZA BERRIKO PARTZELAK
2. PARCELAS DE NUEVA EDIFICACION

ANTOLAMENDU ATRAKATEA
ARMONIZACIÓN PENDIENTE

ORDENACION PORMENORIZADA
EN NUEVA PARCELA RESULTANTE

PARTZELAREN ANTOLAMENDUA ONDARTZEAN DEN
PLANTA HARTAN ERAIKITAKO ZATIAN
ORDENACIÓN DE PARCELA DEFINIDA EN
PLANTA HECHO POR UN EDIFICIO EXISTENTE

3. GARAPEN BERRIKO ARIA/SEKTOREA
3. ÁREA / SECTOR DE NUEVO DESARROLLO

ANTOLAMENDUA PLANEAMIENTO ASUMIDO
ORDENACIÓN A ASUMIR
POR PLANEAMIENTO PREVIO

4. ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO LURZORRIA
4. SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO

ERABILERA ERA „LIBREAN PUBLICO LURZORRIA
SUELO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APRIL 2011 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

AMBITO URBANÍSTICO HIRIGINTZA - ESPARRUA

HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)

SUBAMBITOS URBANÍSTICOS HIRIGINTZA - AZPIESPARRUAK

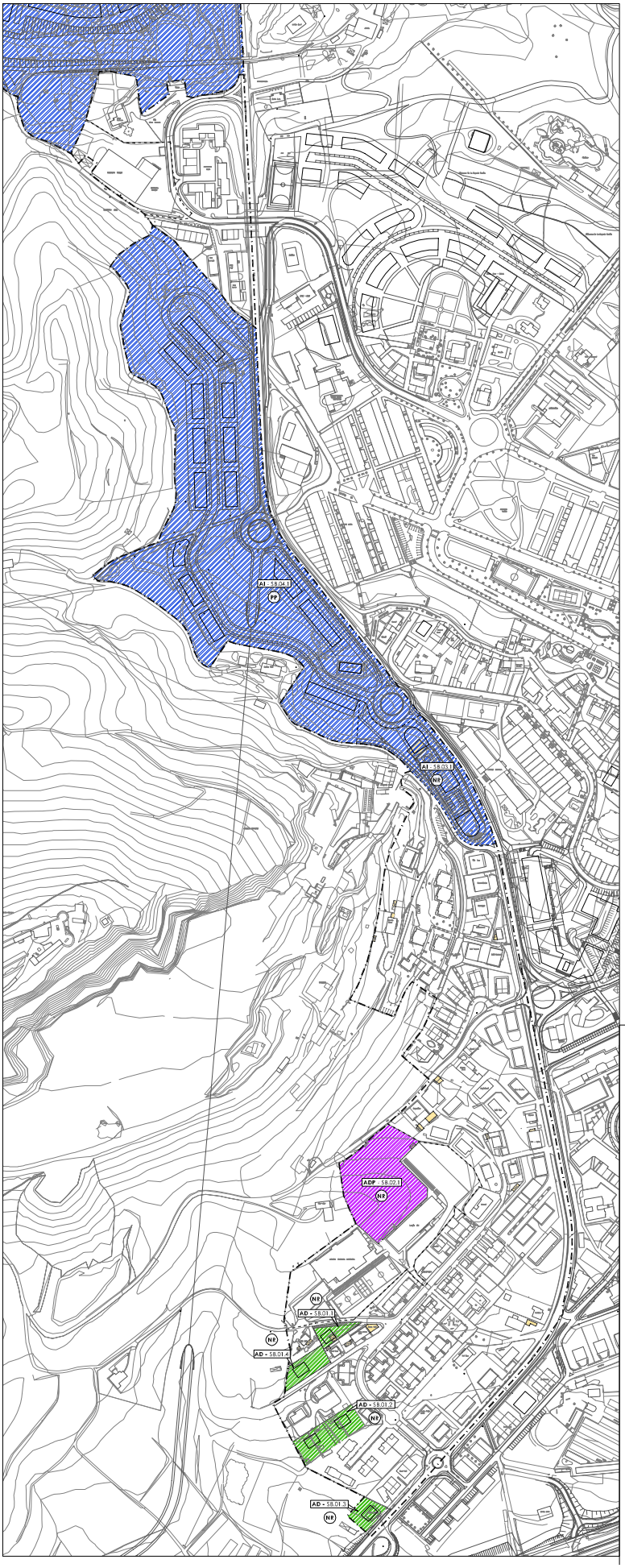
(GA) GALARRETA
(SB) SANTA BARBARA
(SO) SORGINTXULO

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK

CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO (2/2)

4.2 ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK (2/2)

ESCALA 1: 2.000 1: 2.000 ESKALA



HIRIGINTZA AZPIEREMUGA
LIMITE SUBAMBITO URBANÍSTICO

AREA / SEKTOREMUGA
LIMITE DE AREA / SECTOR

UDALMUGA
LIMITE MUNICIPAL

HIRIGINTZA EGOKITZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE EJECUCION URBANÍSTICA

AA - ARKITEKTURA ISOLATUA
AA - ACTUACIÓN AISLADA

AD - ZUZENDURA - ARKITEKTURA
AD - ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN

AI - ARKITEKTURA INTEGRATUA
AI - ACTUACIÓN INTEGRADA

ADP - ZUZENDURA PUBLIKOAK EGITEKO - ARKITEKTURA (DESJABETZEA)
ADP - ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIONES PÚBLICAS (EXPROPIACIÓN)

ANTOLAMENDUAN ZEHAZTUTAKO BATZUEI DAGOKIEN ERABILERA

USO QUE RIGE EN DETERMINADOS ÁMBITOS

ANTOLAMENDU XEHAKATUKO PLANAK
PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EZ DU BEHAR
NO REQUIERE

BEHIN BETIKO ONARTUTAKO PLANA DAGOKA
DEPONE DE PLANEAMIENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AZTERGAIA AZTERTZEA
ESTUDIO DE DETALLE

Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

A. AMBITO URBANÍSTICO HIRIGINTZA - ERE-MUGA

HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)

SUBAMBITOS URBANÍSTICOS HIRIGINTZA - AZPIERE-MUAK

(GA) GALARRETA
(SB) SANTA BARBARA
(SO) SOROINTXULO

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK

CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA (2/2) **5.2** HIRIGINTZA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK (2/2)

ESCALA 1: 2.000 1: 2.000 ESKALA

6. LIBURUA
HIRIGINTZA-EREMUA
URUMEA / BEHEA (UB)

(LZ) LANDARE-ZUBIONDO
(IB) IBAIONDO
(MA) MARTINDEGI
(AK) AKERREGI

AURKIBIDEA

(UB) LZ – LANDARE-ZUBIONDO AZPI-EREMUA.
LZ.01 Area.
LZ.02 Area.
LZ.03 Area.
LZ.04 Area.
LZ.05 Area.
(UB) IB – IBAIONDO AZPI-EREMUA.
IB.01 Area.
IB.02 Area.
(UB) MA – MARTINDEGI AZPI-EREMUA.
MA.01 Area.
MA.02 Area.
MA.03 Area.
MA.04 Area.
(UB) AK – AKERREGI AZPI-EREMUA.
AK.01 Area.
AK.02 Area.
AK.03 Area.
AK.04 Area.
PLANOAK (1/2000 eskala).
1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa.
2. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra.
3. Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua.
4. Eraikuntza eta Jabari Baldintzak.
5. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak.
6. Mugaketa urbanistikoak.

(UB) LZ – LANDARE - ZUBIONDO
AZPI-EREMUA

(UB)LZ.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hori (gaur egun Zubiondoko Area deitzen zaio) Remi, Harinera eta Hidroeléctrica antzinako industrien partzelen berrantolamenduaren eta eraldaketaren ondorioz sortutako industria-piezari dagokio. Eta honako muga hauek ditu: Iparraldean Madril-Irun trenbidea, Hegoaldean Urumea ibaia eta «Harinerako» presaren antzinako ubidea, Ekialdean Astigarragako udalerriaren muga, eta Mendebaldean (UB)LZ.02 Area (Benta Berriko zubiaren eta pasabidearen arteko bidea). Gaur egun eraikita eta hiritartuta dauden lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 51.501 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1999ko uztailaren 27an behin betiko onartutako «SU-18.1 (Remy-Harinera) Arearen Barne Erreformarako Plan Bereziak» ezarritako eta gaur egun dagoen antolamendua finkatzea.

LIBRO 6
AMBITO URBANISTICO
URUMEA / BEHEA (UB)

(LZ) LANDARE-ZUBIONDO
(IB) IBAIONDO
(MA) MARTINDEGI
(AK) AKERREGI

INDICE

SUBAMBITO (UB) LZ – LANDARE-ZUBIONDO.
Area LZ.01.
Area LZ.02.
Area LZ.03.
Area LZ.04.
Area LZ.05.
SUBAMBITO (UB) IB – IBAIONDO.
Area IB.01.
Area IB.02.
SUBAMBITO (UB) MA – MARTINDEGI.
Area MA.01.
Area MA.02.
Area MA.03.
Area MA.04.
SUBAMBITO (UB) AK – AKERREGI.
Area AK.01.
Area AK.02.
Area AK.03.
Area AK.04.
PLANOS (Escala 1/2000).
1. Clasificación y Categorización del Suelo. División Territorial.
2. Calificación Global del Suelo.
3. Calificación Pormenorizada del Suelo.
4. Condiciones de Edificación y Dominio.
5. Condiciones de Ejecución Urbanística.
6. Afecciones Urbanísticas.

SUBAMBITO
(UB) LZ – LANDARE - ZUBIONDO

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(UB)LZ.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza industrial resultante de la reordenación y transformación de las parcelas de las antiguas industrias Remi, Harinera e Hidroeléctrica, (hoy día denominada como Area de Zubiondo). Limita por el Norte con las vías del Ferrocarril Madrid-Irun, por el Sur con el río Urumea y el antiguo canal de la presa de la Harinera, por el Este con el límite del término municipal de Astigarraga y por el Oeste con el Area (UB)LZ.02 (vial entre el puente y el paso de Benta Berri) Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 51.501 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-18.1 (Remy-Harinera)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 27 de Julio de 1999.

— Egungo eraikinak, udal-lizentziaren arabera eraikitakoak, finkatzea.

— Hirigintza Arau Berezi honi Itsas Lehorreko Jabari Publikoari eta haren «zorpeko eta babespeko» guneari aplika dakiokeen indarreko erregimena gehitzea. Mugatzearen aldaketa puntuala —nahitaezkoa eta justifikatua— egiteko proposatu da, Eusko Jaurlaritzak egindako bideratze-lanen ondorioz, ubidearen trazaduran izandako aldaketa oinarri hartuta.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria Erabilera» gunea (Azalera: 49.848 m²).

«F.00 Zerbitzu Azpiegitura» sistema orokorra (Azalera: 1.497 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» sistema orokorra (Azalera: 156 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egun dauden eraikinen formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikitzeko udallizentzien baldintza espezifikoen arabera.

Lokaletan eta pabiloietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du aukera horrek) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan aurreikusitakoak arautzen du.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera, eta erabileren antolamendu xehakatuaren (Arau Berezi honek hartzen duena) zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugak alde batera utzi gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Bide Sistema Orokorrak (C.10/LZ.01) eta Zerbitzu Azpiegitura (F:00/ LZ.01) finkatzea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Zubiondoko eta Ergobiako zubiak lotzen dituen erabilera eta jabetza publikoko bidea —hortik sar daitezke ibilgailuak ADIFeko ((UB)LZ.05 Area) partzelara— Arearen antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaile gisa eratu da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako hirigintzako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. Tituluan aurreikusita daudenak dira.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Incorporación a esta Norma Urbanística Particular del régimen vigente aplicable al Dominio Público Marítimo-Terrestre y a su zona de «servidumbre y protección». Con propuesta de modificación puntual del deslinde, necesaria y justificada, a partir de la modificación experimentada en el trazado del cauce, como consecuencia de las obras de encauzamiento realizadas por el Gobierno Vasco.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 49.848 m²).

Sistema General «F.00 Infraestructura de Servicio» (Sup. 1.497 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 156 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Especial (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistemas Generales Viario (C.10/LZ.01) y de Infraestructura de Servicio (F:00/ LZ.01) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El vial de uso y dominio público que comunica el puente de Zubiondo con el de Ergobia, desde el que se da acceso rodado a la parcela de ADIF (Area (UB)LZ.05) se constituye en condición reguladora estructural de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a).

— Ondorengo orubeak lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten EAEko Kokapenen Inbentarioaren barnean sartuta daude (erref.: 100., 155. eta 156.) «Aldatutako Kokapena» kontzeptupean (CS-2.d):

«Chatarrería Cuesta SA», lehen «Almidones Remy» zena (90eko hamarkadaren amaieran utzi zion bere industria-jarduerari, ondoren eraitsi egin zuten eta industria-area bihurtu zen).

«Harinera Ubarretxena» (70eko hamarkadaren hasieran utzi zion bere industria-jarduerari, ondoren eraitsi egin zuten eta industria-area bihurtu zen).

«Central Eléctrica del Urumea» (70eko hamarkadaren hasieran utzi zion bere industria-jarduerari, ondoren eraitsi egin zuten eta industria-area bihurtu zen).

— Uholdeak izateko arriskua 10-100 urteko birgertatzealdian. (CS-2.c).

— Eragin puntuala, Itsas Lehorreko Jabari Publikotik eratorritako zorren Iparraldeko eta Hegoaldeko muturretan (CS -6.a).

— Trenbide-saretik (Madril-Irun) eratorritako zorrak. (CS-6.d).

— Eragin puntuala, Lur Gaineko Urak eta horien Ertzak Babesteko erregimenaren Iparraldeko eta Hegoaldeko muturretan. (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Done Jakue Bidea (Ibilbidea) (erref.: I-3): «Monumentu Multzo» Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoan sartuta dago I-Motako babes-erregimen gisa.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako jarraibide espezifikorik zehaztea. Dagozkion jarduera-lizentzietatik, helburu horretarako, eratorritako baldintzak alde batera utzi gabe.

10. Garapen-planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area horren antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honen B atala).

11. Programazioa.

Area hori ez dago programazioari atxikita.

D. HIRIGINTZA- ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Los siguientes solares quedan incluidos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 100, 155 y 156) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (CS-2.d):

— «Chatarrería Cuesta S.A.», previamente «Almidones Remy» (cese de actividad industrial a finales de los 90, con posterior derribo y transformación en área industrial).

— «Harinera Ubarretxena» (cese de actividad industrial a principio de los 70, con posterior derribo y transformación en área industrial).

— «Central Eléctrica del Urumea (cese de actividad industrial a principio de los 70, con posterior derribo y transformación en área industrial).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a100 años. (CS-2.c).

— Afección puntual, en sus extremos Norte y Sur de las servidumbres dimanantes del Dominio Publico Marítimo Terrestre (CS -6.a).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

— Afección puntual, en sus extremos Norte y Sur del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (ref. I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Area horretako eraikitzeko ahalmena agortutzat eman da, honako hau izan ezik: Solairuarteetan eraikitzeko aukerari buruzkoa dena, aukera hori Arau Berezi honetako C.4 atalean ezarritakoaren arabera arautzen baita.

Ez da baimenik ematen erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreari buruzko bigarren mailako aprobetxamenduak egiteko.

4. Erabilera xehakatuak.

Aplika daitekeen erregimena onartutako Plan Bereziak (ikus Arau Berezi honetako B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikitze-lizentzien baldintzetan hartutakoa da. Erregimen haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioan aurreikusitakoa aplikatuko da.

Itsas Lehorreko Jabari Publikoaren edo «babes-zorreko» zonaren barnean hartutako Areako lurzoruari aplika dakiokeen erabilera-erregimena 1999ko uztailaren 28ko Kostei buruz indarrean dagoen Legeak eta horren Erregelamenduak gai horretarako ezarritakoa da, betiere Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 85.1 artikuluan bilduta dagoenaren arabera.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzea.

Finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea zatiezintzat hartzen da.

Finkatutako eraikuntzaren zatiketa, erabilerako lokaletan edo jabetzea independentean, onartutako Plan Bereziko ordenantzek arautzen dute (ikus Arau Berezi honetako B atala).

7. Jabetza-baldintzak.

Hartu den eta Arau Berezi honetako «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren baldintzak» Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

Partzela eraikigarriak eta planeamendu xehakatuan aurreikusten diren jabetza pribatuko bideak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako agirian ezarrita daudenak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen aitorpena.

Jarduera-lizentzia berriak, egungo jarduerak handitzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituen edo pairatu izan dituen Kokapen gisa inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikitze- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak emateko (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruz aurretik Aitorpena egiteko premiari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), o en su caso, por las condiciones de las respectivas licencias de construcción concedidas. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El régimen de uso aplicable al suelo del Area incluido en el Dominio Público Marítimo-Terrestre, o en la zona de «servidumbre de protección» es el establecido al efecto por la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento, según queda recogido en el artículo 85.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

La división de la edificación consolidada, en locales de uso, o propiedad independiente queda regulada por las ordenanzas del Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas edificables y de los viales de dominio privado, previstos por el planeamiento pormenorizado, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo aldatzeko egin litezkeen lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatu ahal izango dira, eta hori Hernaniko Udalak sustatuko du.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezteko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Arau Berezi honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren inguruan egon litezkeen handitzeak (solairuarte berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jarduketatzat hartuko dira.

Arau Berezi honetako «6-Hirigintza eraginak» Planoan grafikoen bitartez bildu da Itsas Lehorreko Jabari Publikoaren mugaketa, baita «igarotze-zorreko» eta «babes-zorreko» zonen mugatzea ere. Aipatutako jabetza publikoa erabiltzeko ez ezik zona horietan lanak edo eraikinak egikaritzera edo erabilerak edo jarduerak ezartzera bideratutako esku-hartze oro gauzatzeko ere 1988ko uztailaren 28ko Kostei buruz indarrean dagoen Legeak eta horren Erregelamenduak gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan. Esku-hartze horiek gauzatzeko, Administrazio eskudunaren organoaren baimena beharko da udal-lizentzia lortu ostean.

4. Hirigintza-jarduketako programak.

Ez da horren beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-lizentziaren babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa) dira.

6. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu.

Area horretako jabe pribatuei esleitzen zaie barruko bidesarearen hirigintza-lanak mantentzeko karga (jabetza pribatua, erabilera publikoko zorrarekin), indarreko Plan Berezian eta Berdinbanaketa Proiektuan ezarritakoaren arabera, betiere gai horren inguruan Hernaniko Udalarekin lor daitezkeen akordioak alde batera utzi gabe.

Arau Berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako zuzkidura-jarduketen xede diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete behar dituzte nahitaez.

(UB)LZ.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hori honako muga hauek dituen industria-piezari dagokio: Iparraldean Madril-Irun trenbidea, Hegoaldean Urumea ibaia, Ekialdean Zubiondoko Industria Area eta Mendebaldean Gureola SL enpresa. Lur horiek gehienak gaur egun eraikita eta urbanizatuta daude.

— Gutxi gorabeherako azalera: 27.029 m².

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

En el Plano «6- Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular queda recogido gráficamente el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como la delimitación de las correspondientes zonas de «servidumbre de tránsito» y de «servidumbre de protección». La utilización del citado dominio público, así como toda intervención dirigida a ejecutar obras, o construcciones, o a implantar usos, o actividades en las aludidas zonas, se atendrán a lo dispuesto al efecto por la la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento. Dichas intervenciones deberán contar con autorización, previa a la licencia municipal, del órgano de la Administración competente.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Queda atribuida a los propietarios privados de este Area la carga de mantenimiento de la urbanización de la red viaria interior (propiedad privada, con servidumbre de uso público), según ha quedado establecido por el Plan Especial y por el Proyecto de Equidistribución vigentes, sin perjuicio de los posibles acuerdos que al efecto puedan alcanzarse con el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)LZ.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde la pieza industrial delimitada por el Norte por las vías del Ferrocarril Madrid-Irun, por el Sur por el río Urumea, por el Este por el Area industrial de Zubiondo y por el Oeste por la empresa Gureola S.L. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados en su mayor parte.

— Superficie aproximada: 27.029 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentziaren arabera eraikitako eraikuntza finkatzea.

— Landareko gaur egungo bideari Ibaiondoko zubirainoko jarraipena emango dion kale-tartea eraikitzea, Urumea ibaiaren ubideratzearen ondorioz sortutako lur-zerrendan zehar. Nahitaezko jarduketa, bai Azpi-eremuaren egungo bide-eskema hobetzeko eta osatzeko, baita, batez ere, trenbidearen azpiko pasabide berria, Area mugakidean proposatzen dena, hiriarteko bide-sarearekin lotzeko (jarduketa horrek garrantzi estrategiko handia du Hernaniko hiriguneko zirkulazio-eskeman).

Bide-tarte berri horrek honako hauek izango ditu: Oinezkoentzako espaloia (2 m-ko sekzioa), bizikleta-erreia (2 m-ko sekzioa) aparkaleku-banda (baterian edo ilaran, tarte bakoitzaren aukeren arabera) eta 7 m-ko sekzioko bi norabideko errodadura-bidea.

— Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak idatzitako Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolamendu Azterketan aurreikusitako uholdeen aurkako defentsarako lanak egikaritzea (barraderak).

— Jabe pribatuak ekintzak egiten hastea egungo partzela eraikigarrien zerbitzuko azaleraren eta sare orokorren hiritartze-lanak hobetzeko.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria Erabilera» gunea (Azalera: 23.582 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» Sistema Orokorra (Azalera: 3.447 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egun dauden eraikinen formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta dagozkien eraikitzeko udal-lizentzien baldintza espezifikoen arabera.

Lokaletan eta pabiloietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoak arautzen du.

Bide Sistema Orokor gisa antolatutako lurzoruak (C.10/LZ.02) ez du hirigintza-eraikigarritasunik, zuzkidura publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako soilik, Zuzkidura Publikoen Jarduketan (ADP-LZ.02.1) biltzen den lurzoruan 0,15 m²(t) /m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna, industria-erabilera bereizgarrikoa, aplikatuko da (ikus Arau Berezi honetako E.2 atala).

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Construcción del tramo de calle que de continuidad al actual vial de Landare hasta el puente de Ibaiondo, a través de la franja de terreno surgida tras el encauzamiento del río Urumea. Actuación necesaria tanto para mejorar y completar el esquema viario actual del Subámbito, como, principalmente, para conectar el nuevo paso bajo el ferrocarril, propuesto en el Area colindante, con la red viaria interurbana (actuación ésta, de importancia estratégica en el esquema circulatorio general del Casco de Hernani).

Este nuevo tramo viario dispondrá de acera peatonal (2 m de sección), un carril bici (2 m se sección), banda de aparcamiento (en batería o en línea dependiendo de las posibilidades de cada tramo) y un carril de rodadura bidireccional de 7 m de sección.

— Ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones (lezón) previstas en el Estudio de Ordenación del Cauce del Río Urumea redactado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

— Emprender acciones, por parte de los propietarios privados, para la mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio de las parcelas edificables actuales.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 23.582 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.447 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El suelo ordenado como Sistema General Viario (C.10/LZ.02) carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa. A los solos efectos de lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en el suelo incluido en la Actuación de Dotación Pública (ADP-LZ.02.1) se aplicará una edificabilidad urbanística de 0,15 m²(t) /m² de uso característico industrial (ver apartado E.2 de la presente Norma Particular).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera, eta erabileren antolamendu xehakatuaren (Arau Berezi honek hartzen duena) zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugak alde batera utzi gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Bide Komunikazioen Sistema Orokorraren bide berria, aurreikusita dagoena (C.10/LZ.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako hirigintzako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. Tituluan aurreikusita daudenak dira.

— Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a).

— Natura-intereseko landarediguneak. (CS- 4.c).

— Ondorengo kokapenak lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten EAEko Kokapenen Inbentarioaren barnean sartzea (CS-2.d):

— «Inves. Trans y Aplic. Refractarios SA» Industria Aktiboa kontzeptuan (101. erref.).

— «Talleres Sanfre SL» Industria Aktiboa kontzeptuan (102. erref.).

— «Goikoetxea Hermanos SL» Industria Aktiboa kontzeptuan (103. erref.) (Hainbat pabiloi).

— «Oruezabala C.B», Goiko Mendia SL», «Industria Inyección de Plásticos» eta «Polivent C.B» – Florida kaleko 142. zenbakian dagoen eraikinean kokatuta daudenak– (104. erref.) Industria Aktiboa kontzeptuan.

«Talleres Sanfre SL» Industria Aktiboa kontzeptuan (105. erref.).

— «Construcciones Metálicas Zazpi SA» eta Coimplas SL» Industria Ez-aktiboa kontzeptuan (106. erref.) Florida kaleko 144. zenbakian.

— Uholdeak izateko arriskua birgertatze-aldi batean, zati bat 10-100 urtekoa, eta beste zati bat 100-500 urtekoa. (CS-2.c).

— Trenbide-saretik (Madril-Irun) eratorritako zorrak. (CS-6.d).

— Lur Gaineko Urak eta horien Ertzak Babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago kokatuta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoko ezein eraikin edo elementu.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako jarraibide espezifikorik zehaztea. Dagozkion jarduera-lizentzietatik, helburu horretarako, eratorritako baldintzak alde batera utzi gabe.

Proposatutako ibaiertzeko bide-tarteko lanak egikaritzeko, Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak emandako baimenean helburu horretarako ezarritako baldintzak hartuko dira kontuan.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Nuevo tramo previsto del Sistema General de Comunicación Viaria (C.10/LZ.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Puntos de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Inves. Trans y Aplic. Refractarios S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 101).

— «Talleres Sanfre S.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 102).

— «Goikoetxea Hermanos S.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 103) (Varios pabellones).

— «Oruezabala C.B», Goiko Mendia S.L.», «Industria Inyección de Plásticos» y «Polivent C.B», ubicados en edificio de Florida n.º 142 (Ref 104) en concepto de Industria Activa.

— «Fundiciones Sieiak S.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 105).

— «Construcciones Metálicas Zazpi S.A.» y Coimplas S.L.» en el concepto de Industrial Inactiva (Ref. 106) en Florida n.º 144.

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno, parte de 10 a 100 años y parte de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

En la ejecución de las obras del tramo de vial de ribera propuesto se tendrán en cuenta los condicionantes que al efecto sean establecidos en la correspondiente autorización de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

10. Garapen-planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, lehendik dagoena finkatzen du.

11. Programazioa.

Area honetan sartutako Bide Sistema Orokorraren tarte berria eraikitzeko lanak egikaritzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programaren agirian ezarritakoak dira.

Uholdeen aurkako defentsarako lanak Erakunde eskudunak gauzatuko ditu, bere programa espezifikoaren arabera.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua, Bide Sistema Orokorrari dagokiona (D.10/LZ.02) izan ezik, Finkatu Gabeko Hiri Lurzorua baita, hiritartu gabe dagoelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honek eraikitzeko duen ahalmena agortutzat eman da, solairuarteak eraikitzeko Hirigintza Arau Orokorretan aurreikusitakoa alde batera utzi gabe. Ez da baimenik ematen erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreari buruzko bigarren mailako aprobetxamenduak egiteko.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzeletan aplikatu beharreko erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioan ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzea.

Finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea zatiezintzat hartzen da.

Finkatutako industria-eraikuntzaren banaketa, erabilerako eta/edo jabetzako lokaletan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan aurreikusitako zehaztapenek arautuko dute.

7. Jabetza-baldintzak.

Hartu den eta Arau Berezi honetako «4-Eraikuntzaren eta Jabetza-baldintzak» Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

Partzela pribatuak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de las obras de construcción del nuevo tramo de Sistema General Viario incluido en este Area, son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones se llevarán a cabo por el Organismo competente, en función de su específico programa.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado, a excepción del que corresponde al Sistema General Viario (D.10/LZ.02) que es Suelo Urbano No Consolidado por falta de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area, sin perjuicio de lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales para la construcción de entreplantas. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

La división de la edificación industrial consolidada, en locales de uso, y/o propiedad independiente, queda regulada por las determinaciones previstas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako agirian ezarrita daudenak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen aitorpena.

Jarduera-lizentzia berriak, egungo jarduerak handitzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituen edo pairatu izan dituen Kokapen gisa inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikitze- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak emateko (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruz aurretik Aitorpena egiteko premiari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan.

2. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo aldatzeko eta ibaiertzeko bide-tarte berria eraikitzeko egin litezkeen lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatu ahal izango dira, eta hori Hernaniko Udalak sustatuko du.

Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak sustatuko du uholdeen aurkako defentsarako jarduketak, bere planetan aurreikusita daudenak, egikaritzeko beharrezkoak diren Lan Publiko Arruntaren Proiektuen testuak idaztea.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezteko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Nolanahi ere, Udalak, egoki irizten badio, gunea antolatzeko konponbidea hobea izan dadin, lerrokadurak edo finkatuta dauden hirigintza-parametroak ez diren beste parametro batzuk berriz aztertu ahal izango ditu, betiere fitxa honek ezartzen dituen eraikigarritasun-mugak errespetatuta; horretarako, Plan Berezi bat edo Xehapen Azterlan bat, kasuan kasu, idatziko du, egin nahi diren aldaketen nondik norakoaren arabera.

Arau Berezi honetako «5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» Planoan mugatuta geratzen da Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketaren eremua (LZ.02.1). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/1006 Legearen 186.2 artikuluak ezarritakoaren arabera, Zuzkidura Publikoen Jarduketa honetan aplikatu beharko den jarduketa-sistema Desjabetzearena izango da. Aldi baterako okupatu beharko liratekeen jabetza pribatuko lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Zuzkidura Publikoen Jarduketa honetarako industria-erabilerako 0,15 m² (t)/m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna ezarri da. Horri dagokionez, adierazi da lur batzuk dohainik laga beharko direla, eta betebehar hori 1994. urtean onartutako Arau Subsidiarioen SU-18.3 Area egikaritzeko karga gisa esleitu da. Lagapen horrek Hernaniko Udalak adostutako eraikitze-lizentziaren baldintzak osatzen zituen, baina oraindik ez dago formalizatuta.

Gaur egun jabetza publikokoak diren lurrak, Urumea ibaia ubideratzeko lanen ondorioz soberan geratu direnak, Udalak eta Administrazio eskudunak sinatutako Hitzarmen (jabetza-lagapenekoa, edo erabilera-lagapenekoa) bidez lortuko dira.

Arau Berezi honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren inguruan egon litezkeen handitzeak (solairuarte berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) Zuzkidura Jarduketatzat hartuko dira.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area, y las de construcción del tramo del nuevo vial de ribera, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

La dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

No obstante, el Ayuntamiento, si lo estimara conveniente, para una mejor solución de ordenación de la zona, podrá reestudiar las alineaciones u otros de los parámetros urbanísticos consolidados, respetando siempre los topes de edificabilidad establecidos por esta ficha., para lo cual redactará un Plan Especial o un Estudio de Detalle, según proceda, a tenor de la naturaleza de los reajustes que se pretendan adoptar.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitado el ámbito de Actuación de Ejecución Dotaciones Publicas LZ.02.1. En función de lo estipulado por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar en esta ADP será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio de los suelos de propiedad privada que eventualmente pueda ser necesario ocupar, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,15 m² (t) / m² de uso característico industrial. Al respecto se señala la obligación de cesión gratuita de una parte de los terrenos, asignada como carga a la ejecución del Area SU-18.3 de las Normas Subsidiarias aprobada en 1994. Cesión que formaba parte de los condicionados de la licencia de construcción acordada por el Ayuntamiento de Hernani, y que aún no ha sido formalizada.

La obtención de los terrenos, que actualmente son de propiedad pública, sobrantes de las obras de encauzamiento del río Urumea, se obtendrán mediante Convenio (de cesión de propiedad, o uso) entre el Ayuntamiento y la Administración competente.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

4. Hirigintza-jarduketako programak.

Ez da azaldu beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-lizentziaren babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa) dira.

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta aldatzeko lanak, aurreikusitako Bide Sistema Orokorraren tarte berria egikaritzeko lanak barne, Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren eskumena duen erakundeak, egikaritu eta finantzatuko du, bere plan eta programen arabera, erakunde horretan idatzi eta onartutako Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolamendu Azterketan uholdeen aurka babesteko lanen egikaritzea.

Arau Berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako Zuzkidura Jarduketen xede diren lur-zatien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte nahitaez.

Halaber, Arau Berezi honetan antolatzen den lurzoru ezeraikigarria berriz hiritartzeko eta mantentzeko lanak (erabilera eta jabetza pribatuko bideak eta zerbitzu-sare pribatuak) Areako jabe partikularren esku geratzen diren kargak dira.

(UB)LZ.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hori Madril-Irun trenbideak, Landareko bideak eta (UB)LZ.02 Area mugakideak mugatzen duten industria-piezari dagokio. Gaur egun hiritartuta eta eraikita dauden lurrak dira, bi orube izan ezik.

— Gutxi gorabeherako azalera: 44.109 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA- HELBURUAK.

— Egungo eraikinak, udal-lizentziaren arabera eraikitakoak, finkatzea.

— Bide berri bat eraikitzea, trenbide azpitik pasabidea izango duena, (UB)LZ.05 Arean kokatuko dena, Florida kalearen (aurreikusita dago Sagastialde Hiribidearen bidegurutzean biribilgune berri bat egitea) eta Landare kalearen artean, eta bi kale horiek beste biribilgune baten bitartez lotuko dira. Jarduketa hori Hernaniko Hirigunearen ikuspegi orokorretik proposatu da, alde batetik, Tarteko Gerriko Banatzailea hiriarteko bide-sarearekin lotzeko, bestetik, egungo egituraketa orokorra osatzeko, Florida, Sagastialde, Etxeberri eta Antziola Azpi-eremuei irisgarritasun-baldintza berriak emanez, eta, azkenik, batez ere, Agustinetako plazan (Zinkoeneako biribilgunea) iragaitzazko trafikoa arintzen laguntzeko; baldintza hori nahitaezkoa da Hernaniko hirigunea ingurumen- eta funtzioarloan birgaitzeko.

— 2003ko azaroaren 18an Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zuen «SU-18.4 Arearen (Gureola) Barne Berrikuntzako Plan Berezia» finkatzea, planeamendu orokor honek Hernaniko Hiriguneko Bide Sistema Orokorra antolatzeko egindako proposamenean justifikatuta dauden aldaketa puntual hauekin:

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, incluidas las de ejecución del nuevo tramo del Sistema General Viario previsto, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el Río Urumea, ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, la ejecución de las obras de protección contra las inundaciones propuestas por el Estudio de Ordenación del Cauce del Río Urumea redactado y aprobado por dicha institución.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Así mismo las obras de reurbanización y mantenimiento del suelo no edificable ordenado por esta Norma Particular (viales de uso y propiedad privada y redes de servicio privadas) son cargas que recaen sobre los propietarios particulares del Area.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)LZ.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde la pieza industrial delimitada por las vías del Ferrocarril Madrid-Irun, por el vial de Landare y por el Area colindante (UB) LZ.02. Se trata de terrenos hoy día urbanizados, y construidos, salvo dos solares.

— Superficie aproximada: 44.109 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Construcción de un nuevo vial, con paso bajo el ferrocarril, emplazado en el Area (UB)LZ.05, entre la Calle de la Florida (nueva rotonda prevista en el cruce de la Avda. Sagastialde) y la de Landare, cuyo encuentro se resuelve mediante otra rotonda. Es esta una actuación planteada desde una perspectiva general del Casco Urbano de Hernani, en orden a conectar el Cinturón Distribuidor Intermedio con la red viaria interurbana, a completar la estructuración general actual, dando nuevas condiciones de accesibilidad a los Subámbitos de La Florida, Sagastialde, Etxeberri y Antziola y, sobre todo, a contribuir a descargar de tráfico de paso la plaza de Agustinas (rotonda de Zinkoenea), condición que es imprescindible de cara a la regeneración ambiental y funcional del Centro de Hernani.

— Consolidación de la ordenación establecida por el «Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-18.4 (Gureola)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 18 de noviembre de 2003, con los siguientes reajustes puntuales, justificados en la propuesta de ordenación del Sistema General Viario del Casco de Hernani efectuada por el presente planeamiento general:

* 1. partzela eraikigarriaren mugaketa puntualaren aldaketa (hegoaldeko muga); horrek azalera 360 m² murriztea ekarriko du. Ez da beharrezkoa eraikitze-eskubideak berriz antolatzea.

* 3. partzelaren ipar eta hegoaldeko mugak lekuz aldatzea; horrek ez du ekarriko hasierako azalera (6.047 m²) murriztea, eta ezta Plan Bereziak hari atxikitako gehieneko okupazioa murriztea ere. Lekualdaketa horrek 1.855 m²-ko azalera libre utziko du 1. eta 3. partzelen artean, erabilera eta jabari publikorako (Bide Sistema Orokorreko kale berria) erabiltzekoa.

* 2. partzelaren iparraldeko muga lekuz aldatzea; horrek hasierako azalera 1.855 m²-tan murriztea ekarriko du, 6.041 m²-tan geratuz, eta horrenbestez partzelari atxikitako gehieneko okupazio-ahalmena birplanteatu beharko da.

* Hiru partzelei planeamendu orokor honek xedatu duen solairuarteak arautzeko ordenantza aplikatzea.

2. eta 3. partzelei eragiten dien Plan Bereziaren antolaketa xehakatuaren egokitzapen hau finkak normalizatzeko espediente baten bitartez bideratuko da, eta, horren arabera, Udalari doan lagako zaizkio kale berria eraikitzeko behar diren lursailak (1.855 m²).

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria Erabilera» gunea (Azalera: 38.352 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» Sistema Orokorra (Azalera: 5.757 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egun dauden eraikinen formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta dagozkien eraikitzeko udal-lizentzien baldintza espezifikoen arabera.

Lokaletan eta pabiloietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokoren 60. artikuluan aurreikusitakoak arautzen du.

4.2. Garapen berria:

— 2. eta 3. partzelak:

* Sestra gainean guztira: 8.250 m²(t) (solairuarteak barne).

*Sestrapean guztira: 5.500 m² (t).

Bide Sistema Orokor gisa antolatutako lurzoruak (C.10/LZ.03) ez du hirigintza-eraikigarritasunik, zuzkidura publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako soilik, Zuzkidura Publikoaren Jarduketan (ADP-LZ.03.1) biltzen den lurzoruan 0,15 m²(t) /m²-ko hirigintza-eraikitasuna, industria-erabilera bereizgarrikoa, aplikatuko da (ikus Arau Berezi honetako E.2 atala).

* Cambio de delimitación puntual de la Parcela edificable n.º 1 (límite Sur), que conlleva la disminución de su superficie en 360 m² aproximadamente. No requiere de la reordenación de los derechos edificatorios vigentes.

* Desplazamiento de los límites Norte y Sur de la parcela n.º 3, que no conlleva la disminución de su superficie inicial (6.047 m²) ni de la ocupación máxima atribuida a la misma por el citado Plan Especial. Este desplazamiento libera entre las parcelas n.º 1 y 3 una superficie de 1.855 m² de suelo a destinar a uso y dominio público (nueva calle del Sistema General Viario).

* Desplazamiento del límite Norte de la parcela n.º 2, con disminución de su superficie inicial en 1.855 m², quedando reducida a 6.041 m², que conlleva un replanteamiento de la capacidad de ocupación máxima atribuida a la parcela.

* Aplicación a las tres parcelas de la ordenanza de regulación de entreplantas adoptada por este planeamiento general.

Este reajuste de la ordenación pormenorizada del Plan Especial, que afecta a las parcelas n.º 2 y 3, se resolverá mediante un expediente de normalización de fincas, del que se desprenderá la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos (1.855 m²) necesarios para la construcción de la nueva calle.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 38.352 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 5.757 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4.2. Nuevo desarrollo:

— Parcelas n.º 2 y 3:

* Total obre rasante: 8.250 m²(t) (incluidas entreplantas).

* Total bajo rasante: 5.500 m² (t).

El suelo ordenado como Sistema General Viario (C.10/LZ.03) carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa. A los solos efectos de lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en el suelo incluido en la Actuación de Dotación Pública (ADP-LZ.03.1) se aplicará una edificabilidad urbanística de 0,15 m²(t) /m² de uso característico industrial (ver apartado E.2 de la presente Norma Particular).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio globalei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera, eta erabileren antolamendu xehakatuaren (Norma Berezi honek hartzen duena) zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugak alde batera utzi gabe.

Egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna (1. partzela) industria-erabilera bakar bati dagokio.

Area honetan indarrean dagoen Plan Bereziaren 2. eta 3. partzeletan antolatuta dagoen hirigintza-eraikitasun berria, esleitzen zaio erabileraren arabera, honela banakatuta geratzen da:

* Sestra gainean guztira: 8.250 m²(t), industria-erabilerarako.

*Sestrapean guztira: 5.500 m²(t), aparkaleku-erabilerarako eta eraikinaren zerbitzu osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(C.10/LZ.03) Area antolatzeko planeamendu orokor honetan aurreikusitako Komunikazioen Sistema Orokorra (Bide Sarea) eta (UB)LZ.05 Arean aurreikusita dagoen trenbide azpiko pasabide berriak osatzen duena.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako hirigintzako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. Tituluan aurreikusita daudenak dira.

— Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a).

— Ondorengo kokapena lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten EAEko Kokapenen Inbentarioaren barnean sartzea (CS-2.d):

— «Gureola Scott S.A.» Industria Aktiboa kontzeptuan (erref.: 107.).

— Uholdeak izateko arriskua 0-10 urteko birgertatzealdian. (CS-2.c).

— Trenbide-saretik (Madril-Irun) eratorritako zorrak. (CS-6.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago kokatuta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoko ezein eraikin edo elementu.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau egikaritzeko, ondorengo gai hauei buruz Udalak, planeamendu orokorra garatzeko, Udal Ordenantzetan ezartzen dituen irizpideak hartu beharko dira kontuan. Arestian aipatutako gaiak honako hauek dira: Atmosferaren eta airearen kalitatea babestea lanak egikaritzen diren bitartean; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta gordailatzea; lanetan sortzen den zarataren, hautsaren eta abarren ondoriozko inpaktuak gutxitzea; ingurunean bizi diren herritarrei lanen ondorioz sor dakizkiokeen kalteak gutxitzea, eta abar.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística existente (Parcela n.º 1) corresponde a un único uso industrial.

La nueva edificabilidad urbanística ordenada, en función del uso atribuido a las parcela n.º 2 y 3, queda desglosada como sigue:

* Total sobre rasante: 8.250 m²(t), destinados a uso industrial.

* Total bajo rasante: 5.500 m² (t), destinados a usos de aparcamiento y de servicios auxiliares de la edificación.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación del Area (C.10/LZ.03), y que queda completado por el nuevo paso bajo el ferrocarril previsto en el Area (UB) LZ.05.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Inclusión del siguiente emplazamiento en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Gureola Scott S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 107).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a10 años. (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du Arau Berezi honetako B atalean proposatutako egokitzapenekin, Arau Berezi honetako E.3 atalean ezarritakoa alde batera utzi gabe.

2. eta 3. partzeletako antolamendu xehakatua berriz egokitu edo berriz aztertu ahal izango da, dagokion Xehapen Azterlanaren bitartez; nolanahi ere, Arau Berezi honetan hartutako eraikigarritasun fisikoaren mugak eta eraikitzeko moduari buruzko parametro mugatzaileak bete beharko dira (gehieneko okupazioa, profila, altuera, muturreko lerrokadurak, eta abar).

11. Programazioa.

Hutsik dauden bi orubeak eraikitzeko eta Area honetan sartutako Bide Sistema Orokorraren tarte berria eraikitzeko lanak egikaritzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programaren agirian ezarritakoak dira. Azken hori trenbidearen azpiko pasabide berria eraikitzeko lanak eta pasabide hori Florida kalean eraikiko den biribilgunearekin lotzeko tartea eraikitzeko lanak koordinatuta egikarituko dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua, Finkatu Gabeko Hiri Lurzoruaren baitan dauden 2. eta 3. partzelak izan ezik, eraikigarritasun haztatua areagotu delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Egungo garapena (indarreko Plan Bereziaren 1. partzela):

Partzela bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honetako eraikitzeko ahalmena agortutzat eman da, solairuarteak eraikitzeko Hirigintza Arau Orokorretan aurreikusitakoa alde batera utzi gabe. Ez da baimenik ematen erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreari buruzko bigarren mailako aprobetxamenduak egiteko.

3.2. Garapen berria (2. eta 3. partzelak):

Partzela horietako bakoitzari dagokion eraikigarritasun fisikoa honakoa da:

— «b.10 / LZ.03.2» partzela:

* Sestra gainean: 4.500 m²(t) (solairuarteak barne).
* Sestrapean: 3.000 m² (t).

— «b.10 / LZ.03.3» partzela:

* Sestra gainean: 3.750 m²(t) (solairuarteak barne).
* Sestrapean: 2.500 m² (t).

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Especial aprobado con los reajustes propuestos en el apartado B de esta Norma Particular y sin perjuicio de lo establecido en el apartado E.3 de esta Norma Particular.

La ordenación pormenorizada de las parcelas n.º 2 y 3, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, dando cumplimiento, en todo caso, al tope de edificabilidad física y a los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de los dos solares vacantes y de las obras de construcción del nuevo tramo de Sistema General Viario incluido en este Area, son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. La ejecución de este último se hará en coordinación con la construcción del nuevo paso bajo el ferrocarril, y con el tramo de enlace desde ésta a la rotonda prevista en Florida Kalea.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado, a excepción de las parcelas n.º 2 y 3, que corresponden al Suelo Urbano No Consolidado por aumento de edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. Desarrollo existente (Parcela n.º 1 del Plan Especial vigente):

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada, por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area, sin perjuicio de lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales para la construcción de entreplantas. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

3.2. Nuevos desarrollos (Parcelas n.º 2 y 3):

La edificabilidad física que corresponde a cada una de estas parcelas es:

— Parcela «b.10 / LZ.03.2»:

* Sobre rasante: 4.500 m²(t) (incluidas entreplantas).
* Bajo rasante: 3.000 m² (t).

— Parcela «b.10 / LZ.03.3»:

* Sobre rasante: 3.750 m²(t) (incluidas entreplantas).
* Bajo rasante: 2.500 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Aplika daitekeen erregimena onartutako Plan Berezian hartutakoa da (ikus Arau Berezi honetako B atala). Erregimen haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioan aurreikusitakoa aplikatuko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Onartutako Plan Bereziaren 1. partzelan, finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

«b.10 / LZ.03.2» partzelan (2.partzela) proposatutako eraikuntzei dagokienez, eraikuntzaren lerrokadurek, profilek, altuerek eta sestrek parametro hauek errespetatuko dituzte:

* Partzela eraikigarriaren gehieneko okupazioa: 3.000 m².

* Sestra gaineko gehieneko profila: Behe-solairua + solairu bat (11 metroko altuerako erlaitza), eta erdisoto bat sestrapean.

* Eraikuntzak gutxienez 10 m-ko tartea gordeko du, partzela-mugei dagokienez, trenbidearekiko eta bide-sare publikoarekiko, eta 5 m-koa gainerako mugekiko.

«b.10 / LZ.03.3» partzelan proposatutako eraikuntzei dagokienez, eraikuntzaren lerrokadurek, profilek, altuerek eta sestrek parametro hauek errespetatuko dituzte:

* Partzela eraikigarriaren gehieneko okupazioa: 2.500 m².

* Sestra gaineko gehieneko profila: Behe-solairua + solairu bat (11 metroko altuerako erlaitza), eta erdisoto bat sestrapean.

* Eraikuntzak gutxienez 10 m-ko tartea gordeko du, partzela-mugei dagokienez, trenbidearekiko eta bide-sare publikoarekiko, eta 5 m-koa gainerako mugekiko.

6. Partzelatzea.

Zatiezintzat hartzen da hartutako antolamendutik ateratzen den partzelatzea:

Onartutako Plan Bereziko 1. partzela («b.10 / LZ.03.1») = 24.814 m².

Onartutako Plan Bereziko 2. partzela («b.10 / LZ.03.2») = 6.041 m².

Onartutako Plan Bereziko 3. partzela («b.10 / LZ.03.3») = 6.047 m².

1. partzelan ez dago baimenduta eraikuntzaren zatiketa horizontala egitea erabilerako edo jabetza independenteko lokaletan. 2. eta 3. partzeletako eraikinak lokaletan zatitzeko erregimena planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa da.

7. Jabetza-baldintzak.

Hartutako antolamendutik ateratzen direnak dira, eta Arau Berezi honetako «4-Eraikuntzaren eta Jabetza-baldintzak» Planoan bilduta dago.

Partzela eraikigarriak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarrita daudenak dira.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

En la Parcela n.º 1 del Plan Especial aprobado, son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a la edificación propuesta en la Parcela «b.10 / LZ.03.2» (parcela n.º 2) las alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la misma respetarán:

* Una ocupación máxima de la parcela edificable del 3.000 m².

* Un perfil máximo sobre rasante de PB + 1PP (11 m de altura de cornisa) y de 1PS bajo rasante.

* La edificación respetara un retiro mínimo respecto de los límites de parcela con las vías del ferrocarril y con la red viaria pública de 10 m y de 5 m con el resto de límites.

En lo que corresponde a la nueva edificación propuesta en la Parcela «b.10 / LZ.03.3», las alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la misma respetarán:

* Una ocupación máxima de la parcela edificable del 2.500 m².

* Un perfil máximo sobre rasante de PB + 1PP (11 m de altura de cornisa) y de 1PS bajo rasante.

* La edificación respetara un retiro mínimo respecto de los límites de parcela con las vías del ferrocarril y con la red viaria pública de 10 m y de 5 m con el resto de límites.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación adoptada:

Parcela «b.10 / LZ.03.1» (n.º 1 del plan Especial aprobado) = 24.814 m².

Parcela «b.10 / LZ.03.2») (n.º 2 del plan Especial aprobado, modificada) = 6.041 m².

Parcela «b.10 / LZ.03.3» (n.º 3 del plan Especial aprobado) = 6.047 m².

En la Parcela n.º 1, no se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente. El régimen de división en locales de las edificaciones de las Parcelas n.º 2 y 3 es el establecido por las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas edificables, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.

Jarduera-lizentzia berriak, egungo jarduerak handitzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten Kokapen gisa inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikitze- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak emateko (Gureola SA – 107. erref.), aldez aurretik Lurzoruaren Kalitateari buruz Aitorpena egiteko premiari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan.

2. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko eta egokitzeko lanak, horien artean aurreikusitako biribilgune berria eta bidetarte berria eraikitzea (trenbidearen azpiko pasabidea barne) Hernaniko Udalak sustatu beharko duen Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatuko dira.

Ibilgailuak Landareko bidetik soilik sartuko dira 2. eta 3.partzeletara («b.10 / LZ.03.3» eta «b.10 / LZ.03.3»).

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezteko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Arau Berezi honetako «5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan bi Zuzkidura Jarduketa daude mugatuta: LZ.03.2 eta LZ.03.3. Jarduketa hauek exekutatzeko, aurrez finkak normalizatzeko espediente bat izapidetu beharko da, eta hark egokituko ditu indarrean dagoen Plan Bereziko 2. eta 3. partzelen mugak (ikus B atala) antolamendu xehakatura.

Onartutako Plan Bereziko 1. Partzelan finkatutako eraikinak eraberritzeko, edo zati bat edo osorik ordezteko eragiketek (ikus Arau Berezi honetako B atala) Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Nolanahi ere, Udalak, gunea antolatzeko konponbidea hobea izan dadin egokitzat hartzen badu, lerrokadurak edo finkatuta dauden hirigintza-parametroak ez diren beste parametro batzuk berriz aztertu ahal izango ditu, betiere Arau Berezi honek ezartzen dituen eraikigarritasun-mugak errespetatuta; horretarako, eskatuko da aurretik Plan Berezi bat edo Xehetasunezko Azterketa bat onartzeko, kasuan kasu, egin nahi diren aldaketen nondik norakoaren arabera.

1. Partzelaren egungo jarduerari behin betiko uzten bazaio, edo beste edozein zirkunstantzia edo gertaera dela medio erabilera-erregimena edo zatiezintasun-erregimena —Hirigintza Arau Berezi honetan hartutakoak— berriz planteatzeko eskatzen bada, aldatzeko proposamenaren jatorria eta aukera aztertu beharko dira, baita (UB)LZ – Landare/Zubiondo azpi-eremu globalaren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara egokitzen ote diren ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, nolanahi ere, Planeamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu bidez onartu beharko dira, egiturazko parametro berriak ezarri nahi baitira.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (Gureola S.A. Ref. 107), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora y adaptación de la urbanización pública del Area, entre ellas la construcción de la nueva rotonda y del nuevo tramo viario previstos (incluido el paso bajo el ferrocarril), se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

El acceso rodado a las parcelas n.º 2 y 3 («b.10 / LZ.03.2» y «b.10 / LZ.03.3») se efectuará exclusivamente desde el vial de Landare.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas dos Actuaciones de Dotación: LZ.03.2 y LZ.03.3 La ejecución de estas actuaciones requerirá la previa tramitación de un Expediente de Normalización de Fincas, por el que se reajusten a la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Urbanística Particular los límites de las parcelas n.º 2 y 3 del Plan Especial vigente (ver apartado B).

Las operaciones de reforma, o sustitución parcial, o total de los edificios consolidados en la Parcela n.º 1 del Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

No obstante, el Ayuntamiento, si lo estimara conveniente, para una mejor solución de ordenación de la zona, podrá reestudiar las alineaciones u otros de los parámetros urbanísticos consolidados, respetando siempre los topes de edificabilidad establecidos por esta Norma Particular, para lo cual se requerirá la aprobación previa de un Plan Especial o un Estudio de Detalle, según proceda, a tenor de la naturaleza de los reajustes que se pretendan adoptar.

Si por cese definitivo de la actividad actual de la citada Parcela n.º 1, o por cualquier otra circunstancia, se instara el replanteamiento del régimen de uso, o del de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito global (UB)LZ – Landare/Zubiondo. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, en todo caso, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

Arau Berezi honetako «5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» Planoan mugatuta geratzen da zuzkidura publikoetarako jarduketa-eremua (LZ.03.1). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Zuzkidura Publikoen Jarduketa honetan aplikatu beharko den jarduketa-sistema Desjabetzearena da. Nahitaez okupatu behar diren eta oraindik jabetza publikokoak ez diren lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Zuzkidura Publikoen Jarduketa honetarako industria-erabilerako 0,15 m² (t) / m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna ezarri da.

Arau Berezi honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren inguruan egon litezkeen handitzeak (solairuarte berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) Zuzkidura Jarduketatzat hartuko dira.

Proposatutako trenbidearen azpiko pasabide berria eraikitzeko, ADIFen edo aipatutako tren-azpiegitura kudeatzen duen erakundearen aurretiazko baimena beharko da, eta baimen horretatik ondoriozta daitezkeen baldintzak hartu beharko dira kontuan.

Area honetan aurreikusita dauden jarduketak egiteko, Administrazio Hidrauliko eskudunaren baimena jaso beharko da aldez aurretik. URA – Uraren Euskal Agentziaren Kantauri Ekialdeko Arroen Bulegoan izapidetuko da baimen hori.

4. Hirigintza-jarduketako programak.

Ez da tresna horren beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-lizentziaren babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa) dira.

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoaren lanak, eta, zehazki, biribilgunea eta aurreikusitako Bide Sistema Orokorraren zati berria egikaritzeko lanak, trenbidearen azpiko bide berria eraikitzeko lanak barne, Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu. Hori alde batera utzi gabe, Udalak, planeamendu orokor honetako zehaztapenen arabera, (HI)FL- Florida azpieremuan aurreikusitako garapen berriei trenbidearen azpiko pasabide berria egikaritzeko lanen finantziazioaren zati proportzionala emango die, Araudi Xehakatuaren fitxetan bilduta dagoenaren arabera.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta aldatzeko lanak, biribilgunea egikaritzeko eta aurreikusitako Bide Sistema Orokorraren tarte berria egikaritzeko lanak barne, Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu.

Arau Berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako Zuzkidura Jarduketen xede diren lur-zatien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte nahitaez. Horien artean, C.10/LZ.03 Bide Sistema Orokorra eraikitzeko behar diren lursailak doan eta libreki lagatzearen ingurukoak; karga hori LZ.03.2 eta LZ.03.3 Zuzkidura Jarduketei egoztekoa da.

(UB)LZ.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hori Landaren kokatutako eta Urumea ibaiaren ibilguak, Zinkoeneako bide-zubiak eta azpi-eremu horretako zerbitzu-bideak mugatutako futbol- eta errugbizelaietako kirol-instalazioei dagokie.

— Gutxi gorabeherako azalera: 50.345 m².

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitado el ámbito de Actuación de Dotaciones Publicas: LZ.03.1. En función de lo estipulado por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar en esta ADP será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio de los suelos que sea necesario ocupar y que aún no sean de propiedad pública, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,15 m² (t) / m² de uso característico industrial.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

La construcción del nuevo paso bajo el ferrocarril propuesto requerirá de la previa autorización de ADIF, o del organismo que gestione la citada infraestructura ferroviaria., y atenderá a los condicionados que se puedan derivar de la misma.

La ejecución de las actuaciones previstas en esta Area quedarán supeditadas a la autorización previa de la Administración Hidráulica competente, a tramitar ante la Oficina de Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua – URA.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de urbanización pública de este Area, y en concreto las de ejecución de la rotonda y del nuevo tramo del Sistema General Viario previsto, incluida la construcción del nuevo vial bajo el ferrocarril, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani. Sin perjuicio de lo cual, el Ayuntamiento, en virtud de las determinaciones de este planeamiento general atribuirá a los nuevos desarrollos previstos en el Subámbito (HI) FL- La Florida la parte proporcional de la financiación de las obras del nuevo paso bajo el ferrocarril, tal y como queda recogido en las correspondientes fichas de la Normativa Pormenorizada.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, incluidas las de ejecución de la rotonda y del nuevo tramo del Sistema General Viario previsto, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Entre ellas, la que se refiere a la cesión gratuita y libre de cargas de los terrenos necesarios para la construcción del Sistema General Viario C.10/LZ.03, carga atribuible a las actuaciones de dotación LZ.03.2 y LZ.03.3.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)LZ.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a las instalaciones deportivas de los campos de Fútbol y de Rugby situados en Landare, y delimitados por el cauce del río Urumea, el viaducto de Zinkoenea y el vial de servicio de este Subámbito.

— Superficie aproximada: 50.345 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA- HELBURUAK.

— Dauden eraikinen eta Kirol Ekipamendu Komunitarioaren erabileraren sendotzea.

— Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak idatzitako Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolamendu Azterketan aurreikusitako uholdeen aurkako defentsarako lanak egikaritzea (barraderak).

— Uholdeak izateko arriskuen kondizioak –Ekipamenduko Sistema Orokor garrantzitsu horretan jasoak– hobetzea, birgertatze-aldia 10 urtetik beherakoa izan ez dadin, egungo ubideratze-hormaren altuera handitzeko lana egikarituz, Azterketa Hidrauliko Osagarriaren bitartez onartutako proposamenari jarraiki (planeamendu orokor honi erantsi zaio proposamen hori).

— Idatzitako Mugikortasun Planean jasotako jarraibideekin bat etorriz, aparkaleku publikoko area garrantzitsu bat sortzea (Bide Sistema Orokorra); aparkaleku horren zati bat Area horretan kokatuko da, eta gainerakoa, berriz, mugakidean, hots, (UE)PK.01 arean (gutxienez 250 lekurako edukierarekin); Karabel Auzoaren eta kirol-instalazio horien premiei erantzuteaz gain, Hernaniko Hiriguneari zerbitzua emango dio adierazitako aparkaleku publikoak. Gainera, aparkaleku hori intermodala izango da, kanpoko bide-sarearekin eta ADIF geralekuarekin ondo lotuta egongo baita.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde Banaketa» Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Ekipamendu Komunitarioa» Sistema Orokorra, Osasun Erabilera (Azalera: 43.692 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» Sistema Orokorra (Azalera: 6.653 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, zuzkidura publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa.

5. Erabilera-baldintza Orokorrak.

Area horri esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera.

Erabilera onargarritzat hartuko dira titulartasun publikoarekin egindako erabilera guztiak, edo hala badagokio, emakida-erregimenarekin egindakoak, betiere Area horri esleitutako ekipamendu komunitarioko erabileraren (Kirol-erabilera) osagarriak badira.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Bide Sistema Orokorrean (C.10/LZ.05) eta Kirol Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrean (E.00/LZ.05) biltzen dira.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de los edificios y del uso de Equipamiento Comunitario Deportivo existentes.

— Ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones (lezón) previstas en el Estudio de Ordenación del Cauce del Río Urumea redactado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

— Mejorar las condiciones de inundabilidad de este importante Sistema General de Equipamiento, de forma que el período de retorno no sea inferior a 10 años, mediante la ejecución de la obra de recrecido de la altura del muro actual de encauzamiento, según la propuesta adoptada por el Estudio Complementario Hidráulico, que acompaña a este planeamiento general.

— Crear, en consonancia con las directrices del Plan de Movilidad redactado, una importante área de aparcamiento público (Sistema General Viario) a ubicar, parte en esta Area y parte en la colindante (UE)PK.01 (con capacidad no menor de 250 plazas) que además de cubrir las necesidades del Barrio de Karabel y de estas instalaciones deportivas, de servicio al Casco de Hernani. Aparcamiento que tiene un carácter intermodal al estar bien conectado con la red viaria exterior y con el apeadero de ADIF.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Uso Sanitario (Sup. 43.692 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 6.653 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos ejercidos bajo titularidad pública, o en su caso, en régimen de concesión, que sean auxiliares, o complementarios del uso equipamental comunitario atribuido a este Area (Deportivo).

6. Red de Sistemas Generales.

SE concretan en los Sistema Generales Viario (C.10/LZ.05) y de Equipamiento Comunitario Deportivo (E.00/LZ.05).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako hirigintzako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. Tituluan aurreikusita daudenak dira.

— Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a).

— Urpean geratzeko arriskua 0-10 urteko birgertatzealdian. (CS-2.c).

— Trenbide-saretik (Madril-Irun) eratorritako zorrak. (CS-6.d).

— Lur gaineko urak eta horien ertzak babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Karabeleko bide-zubia (erref.: IV-12): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoan sartutako ondasun higiezina, IV. motako babes-erregimen gisa.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako jarraibide espezifikorik zehaztea. Dagozkion jarduera-lizentzietatik, helburu horretarako, erator daitezkeen baldintzak alde batera utzi gabe.

10. Garapen-planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area horren antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, aurretiaz ezarritakoa finkatzen du.

11. Programazioa.

Area horren barnean hartutako Bide Sistema Orokorraren elementu berria eraikitzeko lanak egikaritzeko epeak (aparkaleku-arearen zati bat) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Jarduketa Programa agiriaren bitartez ezarritakoak dira.

Urpean geratzeko arriskuen aurkako defentsarako lanak erakunde eskudunak egikarituko ditu, haren programa espezifikoaren arabera.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Kirol-ekipamenduko partzelari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta bat) ondoriozkoa da, eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Arrazoi justifikaturik badago, adierazitako partzela horren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimen dezake Udalak, garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera, Arau Berezi honen E.2 atalean ezarritakoa alde batera utzi gabe.

Aparkalekurako partzela (Bide Sistema Orokorra) ez da eraikigarria.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a 10 años. (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

Viaducto de Karabel (ref.IV-12): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, puedan derivarse de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de las obras de construcción del nuevo elemento del Sistema General Viario incluido en este Area (parte del Area de aparcamiento), son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones se llevarán a cabo por el Organismo competente, en función de su específico programa.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a la parcela de equipamiento deportivo está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

De mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la citada parcela, en función del programa equipamental a desarrollar, sin perjuicio de lo establecido en el apartado E.2 de esta Norma Particular.

La parcela destinada a aparcamiento (Sistema General de Viario) no es edificable.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarriak kirol-erabilera izan beharko du, eta baita titulartasun publikoarekin egindako beste edozein erabilera ere, edo hala badagokio, emakida-erregimenarekin egindakoak, betiere haren osagarriak badira.

Bide Sistema Orokorraren partzela aparkaleku publikorako erabiliko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Dauden eraikuntzen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatzen dira.

6. Partzelatzea.

Finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea zatiezintzat hartzen da.

7. Jabetza-baldintzak.

Hartu den eta Arau Berezi honetako «4-Eraikitzearen eta Jabetza-baldintzak» Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Horiek seinalatzea ez dagokio, ekipamendu-erabilera publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Hirigintza-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo aldatzeko eta antolamendu honetan aurreikusitako Aparkaleku Publikoko Area eraikitzeko egin litezkeen lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatu ahal izango dira, eta Lan hori Hernaniko Udalak sustatuko du.

Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak sustatuko du uholdeen aurkako defentsarako jarduketak, bere planetan aurreikusita daudenak, egikaritzeko beharrezkoak diren Lan Publiko Arruntaren Proiektuen testuak idaztea.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak mantentzeko, handiagotzeko, ordezteko edo berriz eraikitzeko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Eragiketa horiek egiteko aukerak aurretiazko baimenaren eraginpean geratuko dira, edo hala badagokio, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak horretarako ezar ditzakeen baldintzen eraginpean.

3. Hirigintza-jarduketako programak.

Ez da azaldu beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-lizentzien babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak dira (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta aldatzeko lanak, aurreikusitako Bide Sistema Orokorraren elementu berria egikaritzea barne (aparkaleku publikoko Area), Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu.

4. Usos pormenorizados.

La parcela edificable deberá destinarse a uso deportivo y a aquellos otros, ejercidos bajo titularidad pública, o en su caso, en régimen de concesión, que sean auxiliares, o complementarios de aquel.

La parcela del Sistema General de Viario, queda destinada a aparcamiento público.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area, y las de construcción del Area de Aparcamiento Público previsto por esta ordenación, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

La dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de mantenimiento, ampliación, sustitución, o nueva edificación darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La posibilidad de llevar a cabo dichas operaciones quedarán sometidas a la autorización previa, o en su caso, a los condicionados que al efecto pueda establecer la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, incluidas las de ejecución del nuevo elemento del Sistema General Viario previsto (Area de aparcamiento público), serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren eskumena duen erakundeak, egikaritu eta finantzatuko du, bere plan eta programen arabera, erakunde horretan eta Azterketa Osagarrietan idatzi eta onartutako Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolamendu Azterketan uholdeen aurka babesteko lanen egikaritzea.

(UB)LZ.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: ADIF konpainiaren jabetzako lurraldeei dagokie Area hau; Madril-Irun Trenbidearen Geltokia eta haren zerbitzu-instalazioak eta trenbideak bertan daude, Zinkoeneako bide-zubiaren eta Astigarragako udalerriaren mugaren artean.

— Gutxi gorabeherako azalera: 33.433 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Trenbidearen eta dauden eraikin eta instalazioen erabilera finkatzea.

— Zubiondo Industrialdetik Geltokirako irisgarritasuna hobetzea oinezkoentzat.

— Arearen antolamendua, eraikinen eraikuntza eta trengarraioarekin lotutako erabileren txertatzea arautzea.

— Irun-Madril trenbide-trazaduraren bi aldeen artean oinezkoentzako eta txirrindularientzako irisgarritasunaren baldintza kaxkarren arazoa konpontzea, egungo Benta Berriko tunelaren igarobide berri baten bitartez. (UB)LZ.03 Arearako (Florida-Landare komunikazio-bideko trenbidepeko igarobide berria) planeamendu orokor honetan proposatutako jarduketaren bitartez lortuko da konponbide hori.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«C.20 Trenbide Komunikazioen Sarea» Sistema Orokorra (Azalera: 33.433 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, zuzkidura publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area horri esleitutako kalifikazio globalari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera.

Nolanahi ere, eta bizitegi-areen kokapena hurbil dagoela kontuan hartuz, area horretan materia arriskutsu edo osasungaitzen zamalanekin, estazionamenduarekin, biltegiratzearekin, manipulazioarekin eta abarrekin lotutako lanak egitea debekatuta dago.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el Río Urumea, ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, la ejecución de las obras de protección contra las inundaciones propuestas por el Estudio de Ordenación del Cauce del Río Urumea redactado y aprobado por dicha institución y por los Estudios Complementarios del mismo.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)LZ.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a los terrenos propiedad de ADIF, en los que se ubican la Estación del Ferrocarril Madrid-Irun y sus instalaciones de servicio y las vías, entre el Viaducto de Zinkoenea y el límite municipal de Astigarraga.

— Superficie aproximada: 33.433 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del uso Ferroviario, de las edificaciones e instalaciones existentes.

— Mejoras de la accesibilidad peatonal a la Estación desde el Polígono Zubiondo.

— Regulación de la ordenación del Area, de la construcción de edificios y de implantación de usos relacionados con el transporte ferroviario.

— Resolver las deficientes condiciones de accesibilidad peatonal y ciclista entre ambos lados del trazado del ferrocarril Irun – Madrid, mediante un nuevo paso alternativo al actual túnel de Benta Berri. Solución que se alcanzará por medio de la actuación propuesta en este planeamiento general para el Area (UB)LZ.03 (nuevo paso bajo las vías del vial de comunicación Florida-Landare.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «C.20 Red Comunicación Ferroviaria» (Sup. 33.433 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En todo caso y dada la inmediatez de ubicación de áreas residenciales, queda prohibido desarrollar en éste área actividades relacionadas con la carga o descarga, estacionamiento, almacenamiento, manipulación, etc de materias peligrosas o insalubres.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Area hori guztia planeamendu orokor honen bitartez onartutako hiri-antolamenduaren Trenbide Sare Orokorraren zati da (C.20/LZ.05). Hori alde batera utzi gabe, trenbidearen azpiko igarobide berriaren aurreikuspena Bide Sistema Orokorraren elementutzat hartu behar da.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako hirigintzako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. Tituluan aurreikusita daudenak dira.

— Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a).

— Urpean geratzeko arriskua 100-500 urteko birgertatzealdian. (CS-2.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Kultura-ondarea.

— Karabeleko bide-zubia (erref.: IV-12): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoan sartutako ondasun higiezina, IV. motako babes-erregimen gisa.

— Done Jakue Bidea (Ibilbidea) (I-3 erref.): «Monumentu Multzo» Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan sartua, I. motako babes-erregimen gisa.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Biztanleria.

Area horri buruzko planen eta proiektuen adierazpenean eta egikaritzean, trenbide-sarearen funtzionamenduaren ondoriozko soinu-inpaktua ezabatzeko edo minimizatzeko behar diren neurriak hartuko dira.

2. Beste zenbait gai.

Area hau egikaritzeko, ondorengo gai hauei buruz Udalak, planeamendu orokorra garatzeko, Udal Ordenantzetan ezartzen dituen irizpideak hartu beharko dira kontuan: Babes-lanak egiten diren bitartean atmosferak eta aireak duten kalitatea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta gordailutzea; lanetan sortzen den zarataren, hautsaren eta abarren ondoriozko inpaktuak gutxitzea; ingurunean bizi diren herritarrei lanen ondorioz sor dakizkiokeen kalteak gutxitzea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area horren antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, aurretiaz ezarritakoa finkatzen du.

Batetik, eraikinak edota instalazio osagarriak handiagotzeak edota eraikitzeak eta bestetik, tren-garraioarekin lotutako erabilera berriak txertatzeak Area horren antolamendu xehakatu eta finkatua aldez aurretik egokitu beharra dakar, Plan Berezi bat onartuz.

11. Programazioa.

Area hori ez dago programazioari atxikita.

6. Red de Sistemas Generales.

Este Area, en su totalidad, forma parte del Sistema General Ferroviario de la ordenación urbana adoptada por el presente planeamiento general. (C.20/LZ.05). Sin perjuicio de lo cual, la previsión del nuevo paso bajo el ferrocarril, debe ser considerada como elemento del Sistema General Viario.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años. (CS-2.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Cultural.

— Viaducto de Karabel (ref. IV-12): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

— Camino de Santiago (Trazado) (ref. I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a este Area se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado del funcionamiento de la red ferroviaria.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ampliación, o nueva construcción de edificios, o instalaciones auxiliares, así como la implantación de nuevos usos relacionados con el transporte ferroviario, genera la necesidad de adaptar previamente la ordenación pormenorizada consolidada de este Area, mediante la aprobación de un Plan Especial.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Esleitutako eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Alabaina, Arearen eraikigarritasun fisikoa areagotzea onar daiteke, tren-garraioko zerbitzuaren premia funtzionalen arabera, betiere premia horiek behar bezala justifikatuta badaude; halaber, areagotze hori dagokion Plan Berezia onartuz ezarri beharko da.

4. Erabilera xehakatuak.

Area horretako lurzoru librerako, eraikinetarako eta instalazioetarako (daudenak nahiz etorkizunean txerta daitezkeenak) onartuta dauden erabilerak Trenbide Komunikazioen Sarearen funtzionamendu zorrotzarekin zuzenean lotuta daudenak dira, Arau Berezi honen C.5 atalean ezarritako mugarekin.

Arau Berezi honen C.10 atalean aurreikusitako Plan Bereziaren bitartez ezarriko da lurzoruaren eta eraikinen erabileren antolamendu xehakatua.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Aplikatzekoa den Trenbideen Sektore Araudiaren aplikazioa alde batera utzita, Area horretan txertatu beharreko eraikin eta instalazio berriek (bideak, nasak eta antzeko hiritartze-elementuak izan ezik) partzela-mugatik gutxienez 5 metroko distantzia izan beharko dute. Eraikin bakoitzeko erlaitzen gehieneko altuera 10 m izango da, eta sestra gaineko profila, berriz, behe-solairua +2 solairu.

Udalak altuera- eta profil-muga hori betetzetik salbuesteko aukera izango du, betiere aurreikusitako Plan Berezian behar bezala justifikatzen bada (garraio-sistema horren berezko eskakizun teknikoei jarraiki), eta gainera, hirigintza-emaitza (sarbideak, aparkaleku-areak, eta abar) eta paisaia-emaitza egokia bermatuta geratzen badira.

6. Partzelatzea.

Antolamendu xehakatuaren ondoriozko partzela –arau berezi honen bitartez onartua– bakartzat eta zatiezintzat hartzen da.

7. Jabetza-baldintzak.

Hartu den eta Arau Berezi honetako «4- Eraikitzearen eta Jabetzaren baldintzak» Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Horiek seinalatzea ez dagokio, ekipamendu-erabilera publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Sin embargo, podrá admitirse la ampliación de la edificabilidad física del Area, en función de las necesidades funcionales, debidamente justificadas, del servicio de transporte ferroviario, que deberá quedar establecida mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial.

4. Usos pormenorizados.

Los usos admitidos para el suelo libre, edificaciones e instalaciones, que existan o se puedan implantar en un futuro en éste Area, son aquellos directamente vinculados al estricto funcionamiento de la Red de Comunicación Ferroviaria, con la limitación establecida en el apartado C.5 de esta Norma Particular.

El Plan Especial previsto en el apartado C.10 de esta Norma Particular establecerá la ordenación pormenorizada de usos del suelo y de las edificaciones.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Independientemente del cumplimiento de la Normativa Sectorial de Ferrocarriles aplicable, las nuevas edificaciones e instalaciones a implantar en este Area (excluidas vías, muelles, andenes y elementos de urbanización asimilables) respetarán al menos una distancia de 5 m. al límite de parcela. La altura de cornisa máxima de cada edificación será de 10,00 m., con un perfil sobre rasante de PB+2PP.

El Ayuntamiento podrá dispensar del cumplimiento de esta limitación de altura y perfil, siempre que en el Plan Especial previsto se justifique debidamente en base a las exigencias técnicas propias de este sistema de transporte y en tanto que quede garantizado un correcto resultado urbanístico (accesos, áreas de aparcamiento, etc.) y paisajístico.

6. Parcelación.

La parcela resultante de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular se considera única e indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

ADIF sozietateari edota Trenbide Sistemaren kudeaketa esleituta duen erakundeari dagokio honako hauen mantentze-lanak egitea eta ordaintzea: Sarbideak, lurzoru librearen hiritartze-lanak, perimetro-hesia (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan aurreikusitakoaren eraginpean egongo dira horiek), eta azpiegitura orokorren hartuneak; horretaz gain, barneko zerbitzusareak udal-jarraibideetara egokitzeko lana ere badagokio (ikus Arau Berezi honen E.5 atala).

ADIF sozietateak aparkaleku-areen eta ibilgailuen sarbide eta maniobretarako zuzkidurak bermatuko ditu bere partzelen barruan —Geltokian—, tren-zerbitzuak sortutako premiei erantzunez. Onartzea dagokion estandarra aztertu egin beharko da, eta baita idatzi beharreko Plan Berezian justifikatu ere.

Geltoki-gunean, zamalanetarako ibilgailu-sarbidea derrigorrean egin beharko da (UB)LZ.01 Arearen –Zubiondo industrialdearen– bide mugakidetik edo perimetro-bidetik.

Trenbide azpian –(UB)LZ.03 arean– bide berria eraikitzeko lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektu baten bitartez egingo dira, eta Hernaniko Udalak sustatu beharko du Proiektu hori.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak mantentzeko, handiagotzeko, ordezteko edo berriz eraikitzeko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Erabilera eta jarduketa berriak –nolanahi ere, tren-garraioarekin zuzeneko lotura izan beharko dutenak– txertatu eta eraikuntza edo instalazio berriak egikaritu baino lehen, gunea orokorrean antolatzen duen eta gune horretako eraikuntza-eskubideak eta erabilera onargarriak jasotzen dituen Plan Berezia idatzi eta onartu beharko da, hori guztia hirigintza-fitxa honetan xedatutakoarekin bat etorriz.

Eraikuntza- eta hiritartze-jardunak eta area horretako lursailen gainean erabilerak eta jarduketak txertatzeak, udal-lurraldearen gainerako kasuetan bezala, udal-lizentziako aurretiko izapideen eraginpean egongo dira, eta baita planeamendu orokor honen bitartez ezarritako izapidetze-arauen edota horiek garatzen dituzten ordenantzen eraginpean ere.

Proposatu den trenbide azpiko pasabide berria eraikitzeko ADIFen edo aipatutako tren-azpiegitura kudeatzen duen erakundearen aurretiazko baimena beharko da, eta baimen horretatik ondoriozta daitezkeen baldintzak hartu beharko dira kontuan.

3. Hirigintza-jarduketako programak.

Ez da azaldu beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-lizentzien babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area horren mugakide diren hirigintza-eremuen jabeei dagokie (Geltoki-gunearen perimetroaren mugakide direnen jabeei izan ezik) sistema orokor horrekiko banatze-hesia egikaritzea eta mantentzea, eta horiengatiko kostuak ordaintzea, eta baita pertsonen eta ondasunen segurtasuna bermatzeko behar diren babes-neurriak hartzea ere.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Corresponderá a ADIF, o a la entidad a la que esté encomendada la gestión del Sistema Ferroviario, mantener a su costa los accesos, urbanización del suelo libre, el vallado perimetral (que se atendrá a lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias) y las acometidas a las infraestructuras generales, así como adaptar las redes interiores de servicio a las directrices municipales (ver apartado E.5 de esta Norma Particular).

ADIF garantizará dentro de sus parcelas (en Estación) la dotación de las áreas de aparcamiento y de acceso y maniobra de vehículos, que cubran las necesidades generadas por el servicio ferroviario. El estándar que proceda adoptarse deberá ser objeto de estudio y justificación en el Plan Especial a redactar.

El acceso rodado para carga y descarga de la zona de la Estación se efectuará obligatoriamente desde el vial colindante, perimetral de la zona industrial Zubiondo - Area (UB) LZ.01.

La construcción del nuevo vial bajo el ferrocarril, en el Area (UB) LZ.03, se llevará a cabo mediante un Proyecto de Obra Pública Ordinaria que deberá promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de de mantenimiento, ampliación, sustitución, o nueva edificación darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La implantación de nuevos usos y actividades, que deberán en todo caso estar relacionadas directamente con el transporte ferroviario, así como la ejecución de nuevas construcciones o instalaciones deberá verse precedida por la redacción y aprobación de un Plan Especial que ordene globalmente la zona y señale los derechos edificatorios y los usos admisibles en la misma, todo ello en consonancia con lo estipulado en la presente ficha urbanística.

Los actos de edificación o urbanización y la implantación de usos y actividades sobre los terrenos de este área están sujetos al igual que en el resto del territorio municipal, a los trámites previos de licencia municipal y quedan sometidos a las reglas de tramitación establecidos por este planeamiento general, o por las ordenanzas que lo desarrollen.

La construcción del nuevo paso bajo el ferrocarril propuesto requerirá de la previa autorización de ADIF, o del organismo que gestione la citada infraestructura ferroviaria., y atenderá a los condicionados que se puedan derivar de la misma.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Corresponderá a los propietarios de los ámbitos urbanísticos colindantes con este Area (a excepción de las que lo sean con el perímetro de la zona de la Estación) ejecutar y mantener a su cargo el vallado de separación con este sistema general y adoptar las medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

Kargei dagokienez, area honi esleitu ahal izango zaizkio hirigintza-legedian ezarritakoak, eta baita antolamendu xehakatua egikaritzeko beharrezkoak direnak ere, haren mugetatik kanpo eta mugen barruan kokatuta ote dauden alde batera utzita. Edonola ere, karga horien barnean hartuko dira ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen ondoriozkoak, zerbitzu-sare orokorretarako hartuneen ondoriozkoak, barnehiritartzearen ondoriozkoak eta Geltokiko partzelaren perimetro-hesiak.

Trenbidearen azpiko bide berria eraikitzeko lanak Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu. Hori alde batera utzi gabe, Udalak, planeamendu orokor honetako zehaztapenen arabera, (HI)FL- Florida azpi-eremuan aurreikusitako garapen berriei trenbidearen azpiko pasabide berria egikaritzeko lanen finantziazioaren zati proportzionala emango die, Araudi Xehakatuaren fitxetan bilduta dagoenaren arabera.

(HI) FL-Florida azpi-eremuan kokatutako unitateetan –area horren mugakideetan– dauden industrialdeak bizitegi bilakatzeko eragiketarik proposatu bada, unitate horiek hiritartzekarga gisa esleituta dituzte soinuaren aurka babesteko beharrezkotzat jotako neurriak hartzearen ondoriozko kostuak, aplikatzekoa den sektore-araudiaren bitartez, planeamendu orokor honetako zehaztapenetan edota udal-ordenantzetan xedatutakoari jarraiki. Area horren gainerako perimetroan, haren jabetza duen erakundearena izango da betebehar hori.

(UB) IB – IBAIONDO
AZPI-EREMUA

(UB)IB.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Urumea ibaiaren ibilguak mugatutako industria-piezari dagokio Area hori, antzinako Astigarraga–Hernani errepidetik eta area mugakidetik, (UB)IB.02 areatik, hain zuzen ere. Gaur egun eraikita eta hiritartuta dauden lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 137.701 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1998ko uztailaren 21ean behin betiko onartutako «SU-24,1 Arearen (Orbegozo) Barne Erreformarako Plan Berezian» eta 2000ko ekainaren 20an onartutako haren erreforman ezarritako gaur egungo antolamendua finkatzea.

— Egungo eraikinak, udal-lizentziaren arabera eraikitakoak, finkatzea.

— Ibaiertzeko oinezkoen pasealekua eta bidegorria luzatzea, zubi berritik hasi eta area mugakidean, hots, (UB)IB.02 Arean aurreikusitakoarekin lotu arte.

— Hirigintza Arau Berezi honi Itsas Lehorreko Jabetza Publikoari eta haren «zortasun eta babespeko» guneari aplika dakiokeen indarreko erregimena gehitzea. Mugatzearen aldaketa puntuala —nahitaezkoa eta justifikatua— egiteko proposatu da, Eusko Jaurlaritzak egindako bideratze-proben ondorioz, ubidearen trazaduran izandako aldaketa oinarri hartuta.

Tendrán la consideración de cargas atribuibles a este Area las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de su ordenación pormenorizada, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites de la misma. En todo caso, dentro de esas cargas quedan incluidas las de los accesos rodado y peatonal, las de las acometidas a todas las redes generales de servicio, las de urbanización interna y el vallado perimetral de la parcela de la Estación.

Las obras de construcción del nuevo vial bajo el ferrocarril, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani. Sin perjuicio de lo cual, el Ayuntamiento, en virtud de las determinaciones de este planeamiento general atribuirá a los nuevos desarrollos previstos en el Subámbito (HI) FL- La Florida la parte proporcional de la financiación de las obras del nuevo paso bajo el ferrocarril, tal y como queda recogido en las correspondientes fichas de la Normativa Pormenorizada.

Los unidades colindantes con este Area, situadas en el Subámbito (HI) FL- La Florida, en las que se han propuesto operaciones de reconversión residencial de zonas industriales existentes, tienen asignados como cargas de urbanización los costes derivados de la adopción de las medidas de protección contra el ruido, que resulten necesarias, a tenor de lo estipulado por la normativa sectorial aplicable, por las determinaciones del presente planeamiento general, o por las ordenanzas municipales. En el resto del perímetro del este Area, tal obligación recae en la entidad propietaria de la misma.

SUBAMBITO
(UB) IB – IBAIONDO

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(UB)IB.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza industrial delimitada por el cauce del río Urumea, por la antigua carretera Astigarraga – Hernani y por el area colindante, (UB) IB.02. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 137.701 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-24.1 (Orbegozo)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 21 de Julio de 1998 y su posterior reforma aprobada el 20 de junio de 2000.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Prolongar el paseo peatonal y bidegorri de ribera, desde el nuevo puente, hasta conectar con el previsto en el area colindante (UB)IB.02.

— Incorporación a esta Norma Urbanística Particular del régimen vigente aplicable al Dominio Público Marítimo-Terrestre y a su zona de «servidumbre y protección». Con propuesta de modificación puntual del deslinde, necesaria y justificada, a partir de la modificación experimentada en el trazado del cauce, como consecuencia de las obras de encauzamiento realizadas por el Gobierno Vasco.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde Banaketa» Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria Erabilera» gunea (Azalera: 128.595 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» Sistema Orokorra (Azalera: 9.106 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egun dauden eraikinen formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikitzeko udal lizentzien berariazko baldintzen arabera.

Onartutako Plan Bereziaren P-6 partzelari dagokionez lehen adierazitakoaren salbuespen gisa, hirigintza-eraikigarritasuna 85 m² (t) handitzea baimentzen da (kasu honetan, bulegoen eta erakusketen eraikineko 2. solairua okupatzeko).

Lokaletan eta pabiloietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan aurreikusitakoak arautzen du.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio globalei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera, eta erabileren antolamendu xehakatuaren (Norma Berezi honek hartzen duena) zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugak alde batera utzi gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra (C.10/LZ.01) finkatzen da.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Pasealekua Arearen antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaile gisa eratu da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako hirigintzako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten xedapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. Tituluan aurreikusita daudenak dira.

— Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a).

— Ondorengo orubeak lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten EAEko Tokien Inbentarioaren barnean sartuta daude (111., eta 112. erref.) «Aldatutako tokia» kontzeptupean (CS-2.d):

— «Pedro Orbegozo y Cía S.C.R» (1993an eten zen haren jarduketa, eta geroago partzialki eraitsi eta industrialde bilakatu zen).

— «Air Liquide» (1993an eten zen haren jarduketa, eta geroago partzialki eraitsi eta industrialde bilakatu zen).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 128.595 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 9.106 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Especial (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Como excepción de lo anterior en la parcela P-6 del Plan Especial aprobado, se autoriza un aumento de edificabilidad urbanística de 85 m² (t) (destinada a completar la ocupación de la planta 2.ª del edificio de oficinas y exposiciones).

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/IB.01) existente.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El paseo se constituye en condición reguladora estructural de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Los siguientes solares quedan incluidos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 111 y 112) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (CS-2.d):

— «Pedro Orbegozo y Cia S.C.R» (cese de actividad en 1993 con posterior derribo parcial y transformación en área industrial).

— «Air Liquide» (cese de actividad en 1993 con posterior derribo parcial y transformación en área industrial).

— Uholdeak izateko arriskua 0-10 urteko birgertatzealdian; Arearen zati handi bati eragiten dio. (CS-2.c).

— Uholdeak izateko arriskua 10-100 urteko birgertatzealdian; Arearen zati handi bati eragiten dio. (CS-2.c).

— Lur Gaineko Urak eta horien Ertzak Babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b).

— Eragina, Itsas eta Lehorreko Jabari Publikotik eratorritako zorren tarte txiki batean (CS -6.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago kokatuta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoko ezein eraikin edo elementu.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babeserako jarraibide espezifikorik zehaztea. Dagozkion jarduera-lizentzietatik, helburu horretarako, eratorritako baldintzak alde batera utzi gabe.

10. Garapen-planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area horren antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (erantsitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honen B atala).

11. Programazioa.

Area hori ez dago programazioari atxikita.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta bat) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area horretan eraikitzeko ahalmena agortutzat eman da, Arau Berezia honen C.4 atalean ezarritakoa izan ezik.

Ez da baimenik ematen erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreari buruzko bigarren mailako aprobetxamenduak egiteko.

4. Erabilera xehakatuak.

Aplika daitekeen erregimena onartutako Plan Bereziak (ikus Arau Berezi honetako B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikitze-lizentzien baldintzetan hartutakoa da. Erregimen haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sektorean aurreikusitako aplikatuko da.

Itsas Lehorreko Jabetza Publikoaren edo «babes-zorreko» zonaren barnean hartutako Areako lurzoruari aplika dakiokeen erabilera-erregimena 1999ko uztailaren 28ko Kostei buruzko Legeak, gaur egun indarrean dagoenak, eta horren Erregelamenduak gai horretarako ezarritakoa da, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 85.1 artikuluan bilduta dagoenaren arabera.

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a 10 años, afecta a una parte del Area. (CS-2.c).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años afecta a una parte del Area. (CS-2.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

— Afección en un pequeño tramo de las servidumbres dimanantes del Dominio Publico Marítimo Terrestre (CS -6.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area, a excepción de lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), o en su caso, por las condiciones de las respectivas licencias de construcción concedidas. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El régimen de uso aplicable al suelo del Area incluido en el Dominio Público Marítimo-Terrestre, o en la zona de «servidumbre de protección» es el establecido al efecto por la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento, según queda recogido en el artículo 85.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzea.

Finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea zatiezintzat hartzen da.

Finkatutako eraikuntzaren zatiketa, erabilerako lokaletan edo jabetzea independentean, onartutako Plan Bereziko ordenantzek arautzen dute (ikus Arau Berezi honetako B atala).

7. Jabetza-baldintzak.

Hartu den eta Arau Berezi honetako «4-Eraikitzearen eta Jabetza-baldintzak» Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

Partzela pribatuak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako agirian ezarrita daudenak dira.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen aitorpena.

Jarduera-lizentzia berriak, egungo jarduerak handitzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituen edo pairatu izan dituen Kokapen gisa inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikitze- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak emateko (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruz aurretik Aitorpena egiteko premiari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan.

2. Hirigintza-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo aldatzeko egin litezkeen lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatu ahal izango dira, eta lan horiek Hernaniko Udalak sustatuko beharko ditu.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezteko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Arau Berezi honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren inguruan egon litezkeen handitzea (indarreko Plan Bereziko P-6 partzelako eraikigarritasuna handiagotzea, solairuarte berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) Zuzkidura Jarduketatzat hartuko da.

Arau Berezi honetako «6-Hirigintza Eragina» Planoan grafikoen bitartez bildu da Itsas Lehorreko Jabetza Publikoaren mugaketa, baita «bide-zorreko» eta «babes-zortasuneko» zonen mugatzea ere. Aipatutako jabetza publikoa erabiltzeko ez ezik zona horietan lanak edo eraikinak egitera edo erabilerak edo jarduerak ezartzera bideratutako esku-hartze oro gauzatzeko ere 1988ko uztailaren 28ko Kostei buruzko indarreko Legeak eta horren Erregelamenduak gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan. Esku-hartze horiek gauzatzeko, Administrazioaren organo eskudunaren baimena beharko da udal-lizentzia lortu ostean.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

La división de la edificación consolidada, en locales de uso, o propiedad independiente queda regulada por las ordenanzas del Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (ampliación de la edificación en la parcela P-6 del Plan Especial vigente, construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

En el Plano «6- Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular queda recogido gráficamente el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como la delimitación de las correspondientes zonas de «servidumbre de tránsito» y de «servidumbre de protección». La utilización del citado dominio público, así como toda intervención dirigida a ejecutar obras, o construcciones, o a implantar usos, o actividades en las aludidas zonas, se atendrán a lo dispuesto al efecto por la la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento. Dichas intervenciones deberán contar con autorización, previa a la licencia municipal, del órgano de la Administración competente.

4. Hirigintza-jarduketako programak.

Ez da azaldu beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-lizentziaren babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Arau Berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako zuzkidura-jarduketen xede diren lur-zatien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte nahitaez.

(UB)IB.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area honetan sartzen dira Akerregi meandroaren, garai bateko Astigarraga-Hernani errepidearen eta ondoko (UB)IB.01 Arearen arteko lursailak. Gaur egun eremu hiritartzen eta eraikitzen ari dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 32.037 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

— Gaur egun Florida auzoan dagoen AMR Refractarios S.A. enpresaren industria-instalazioak Area honetara ekartzea, 2006ko apirilaren 12an izenpetutako Hirigintza Hitzarmenean jasotako baldintzak betetzea. Hitzarmen hori, hain zuzen ere, Hernaniko Udalak, Gipuzkoako Foru Aldundiaren «Etorlur Gipuzkoako Lurra, SAU» sozietateak, eta AMR Refractarios S.A. enpresak adostu zuten. Jada 2007an onartutako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenean sartutako proposamena da.

— Arau berezi honetan txertatzea, batetik, Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena garatzen duen eta Hernaniko Udalbatza osoak 2008ko otsailaren 28an behin betiko onartu zuen «SU-24.2 Arearen, (Orbegozo) Hiri Antolaketako Plan Berezia» agirian jasotako antolaketa xehakatua eta hirigintza arloko xedapenak. Eta bestetik, dagokion Hiritartzeko Jarduketa programa, hau ere behin betiko onartua. Bi agiri horiek Etorlur, SA sozietate publikoak sustatuak dira.

— Ondoko (UB)IB.01 Arean aurreikusita dagoen ibai bazterreko oinezkoen pasealeku eta bidegorria luzatzea.

— Itsas Lehorreko jabari Publikoari eta beronen «zortasun eta babeseko» guneari aplika dakiokeen eta indarrean dagoen erregimena Hirigintza Arau Berezi honi eranstea. Dena den, mugaketan aldaketa puntuala proposatu behar da, ibai ibilguak jasan duen aldaketa oinarritzat hartuta. Izan ere, Eusko Jaurlaritzak egindako bideratze-obrak direla-eta, aldaketa hori beharrezkoa da eta arrazoitua dago gainera.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1- Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde banaketa» planoan ageri den bera.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)IB.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a los terrenos comprendidos entre el meandro de Akerregi, la antigua carretera Astigarraga – Hernani y el Area colindante (UB) IB.01. En la actualidad están en fase de urbanización y edificación.

— Superficie aproximada: 32.037 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Trasladar a este Area las instalaciones industriales de la empresa AMR Refractarios S.A., situada hoy día en La Florida, en cumplimiento de las estipulaciones del Convenio Urbanístico formalizado el 12 de abril de 2006 por el Ayuntamiento de Hernani, por la sociedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa «Etorlur Gipuzkoako Lurra S.A.U» y por la empresa AMR Refractarios S.A Propuesta ya incluida en la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en 2007.

— Incorporación a esta Norma Particular, por un lado, de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones urbanísticas del «Plan Especial de Ordenación Urbana del Area SU-24.2 (Orbegozo)», que desarrolla dicha Revisión de NNSS, y que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 28 de febrero de 2008, y por otro, del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, así mismo aprobado definitivamente. Ambos documentos han sido promovidos por la sociedad pública Etorlur S.A.

— Prolongación del paseo peatonal y bidegorri de ribera previsto en el Area colindante (UB) IB.01.

— Incorporación a esta Norma Urbanística Particular del régimen vigente aplicable al Dominio Público Marítimo-Terrestre y a su zona de «servidumbre y protección». Con propuesta de modificación puntual del deslinde, necesaria y justificada, a partir de la modificación experimentada en el trazado del cauce, como consecuencia de las obras de encauzamiento realizadas por el Gobierno Vasco.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1- Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10. Industria-erabilerako» zona (Azalera: 26.381 m²).

«C.10 Bide-komunikazioen sarea» sistema orokorra (Azalera: 2.669 m²).

«C.30 Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» sistema orokorra (azalera: 2.987 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honi 19.850 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna esleitu zaio orotara, behegaina egiteko guztira erabiliko diren 650 m²ak ere horretan sartuta.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1 Atalean aurreikusitakoaren arabera, Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak izango dira, baina Arau Berezi honetan erabakitako erabileren antolaketa xehakatuko xedapenetatik etor daitezkeen mugak baldintzatu gabe, betiere.

6. Sistema orokorren sarea.

Oraingo bideen sistema orokorrari (C.110/IB.02) eta ETSB-rako erreserba banda (C.30/IB.02) dagozkienak dira.

7. Egiturazko sistema lokalen sarea.

Ibai bazterreko oinezkoen pasealekua eta bidegorria (sistema lokala) egiteko erabiliko den 10 metro zabaleko lurzerrenda, Arearen antolaketa xehakatua ezartzeko baldintza erregulatzaile gisa eratu da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako antolamendu-baldintzak erregulatuko dituzten xedapenak, ondoren azalduko direnak, plangintza honen «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. Tituluan aurreikusitakoak berak dira. Honako hauek:

— Jarduera 80. hamarkadaren bukaeran amaitu zuen «Orbegozo zabortegiaren» lursailak, lurzorua kutsa lezaketen jarduerak jasaten dituzten edo jasan izan dituzten EAEko Kokalekuen Inbentarioan sartzea (151 erref.), Zabortegi Ezaktiboaren kontzeptupean (CS-2.d).

— Uholde-arriskua, 0-10 urteko itzulera-epean. (CS-2.c).

— Itsas Lehorreko Jabari Publikotik etorritako zortasunen eragina (CS-6.a).

— ETSB-rako erreserba banda (CS-6.e).

— Lur gaineko urak eta hauen bazterrak babesteko erregimenaren afekzioa. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Kultura-ondarea.

Area honetan ez dago Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan jasotako eraikin edo elementu bat bera ere.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta airea.

Area honetan kokatuko diren industri jarduera berriek eragin ditzaketen afekzioan baloratu eta kontrolatu egin beharko dira, jarduera horiek baimendu eta martxan jarri aurretik.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 26.381 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.669 m²).

Sistema General «C.30 Red Comunicación Ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV» (Sup. 2.987 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se asigna al Area la edificabilidad urbanística total de 19.850 m² (t), en la que quedan incluidos 650 m² (t) a destinar a entreplanta.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Son los que corresponden al Sistema General Viario (C.10/IB.02) existente y al Sistema General Ferroviario. Banda de Reserva para NRFPV (C.30/IB.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La banda de 10 m de anchura destinada a paseo peatonal y bidegorri de ribera (sistema local), se constituye en condición reguladora para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los terrenos del «Vertedero Orbegozo» (cese de actividad a finales de los 80) en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (Ref. 151), en concepto de Vertedero Inactivo. (CS-2.d).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a 10 años. (CS-2.c).

— Afección de las servidumbres dimanantes del Dominio Publico Marítimo Terrestre (CS -6.a).

— Banda de reserva para la NRFPV (CS -6.e).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Cultural.

No queda ubicado en este Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades industriales que vayan a ubicarse en este Area deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Biztanleria.

Area honetan eragingo duten plan eta proiektuak idatzi eta gauzatzerakoan, trenbide sareak (AHT) martxan jartzean sortuko duen soinu-eragina ezabatzeko edo murrizteko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira.

3. Bestelakoak.

Area hau gauzatzerakoan, kasuan kasuko udal ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraitu beharko zaie; hau da, plan orokorra garatzeko xedez Udalak eman ditzakeen ordenantzetan ezarritakoari alegia, honako alderdi hauei dagokienez: Atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea, obrek dirauten bitartean; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; obrek eragin ditzaketen zarata hautsa eta abar minimizatzea; obrek inguruan bizi den jendearengan eragindako kalteak minimizatzea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Area honetako antolaketa xehakatua, 2008ko otsailaren 28an behin betiko onartutako Hiri Antolaketako Plan Berezian erabakitakoa bera da.

11. Programazioa.

Alor hau gauzatzeko epeak, Plan Berezia garatzen duen Hirigintza jarduketako Programan xede horrekin ezarritakoak izango dira, eta horrek Hernaniko Udalaren behin betiko onespena du.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatu gabea da, hiritartu gabe baitago.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3. Kalifikazio xehakatua» planoan ageri dena da, eta hori bat dator arean indarrean dagoen Plan Berezian ezarritakoarekin.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatutako lur-zati eraikigarriari esleitu zaion eraikigarritasun fisikoa aipatutako Plan Berezi horrek esleitu ziona bera da.

4. Erabilera xehakatuak.

Behin betiko onartutako Plan Bereziak erabakitako erregimena aplikatuko da. Eta, erregimen haren osagarri gisa, Hiri Antolamenduko Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 atalean aurreikusitakoa aplikatuko da.

Itsas Lehorreko Jabari Publikoan, edota beronen «zortasun eta babeseko» eremuan dagoen lurzoruan aplikatu beharreko erregimena, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta beronen Erregelamenduan xede horrekin ezarritakoa bera izango da, Hiri Antolamenduko Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 85.1 artikuluan jasota dagoen moduan.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, eta abar.

Indarrean dagoen Plan Berezian zehaztutakoak.

Nolanahi ere, area honetako eraikinek honako muga hauek errespetatu beharko ditu:

— Sestra gainean ez dute gaindituko, inolaz ere, 21,5 metroko altuera.

2. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos que afecten a este Area, se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado del funcionamiento de la red ferroviaria (TAV).

3. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2008.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Sector son los que al efecto establece el PAU, que desarrolla el Plan Especial, y que cuenta con aprobación definitiva del Ayuntamiento de Hernani.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por el Plan Especial actualmente vigente en el Area.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a la parcela edificable que se ordena en este Area es la atribuida por el citado Plan Especial.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Especial ya aprobado definitivamente. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El régimen de uso aplicable al suelo del Area incluido en el Dominio Público Marítimo-Terrestre, o en la zona de «servidumbre de protección» es el establecido al efecto por la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento, según queda recogido en el artículo 85.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los definidos por el Plan Especial vigente.

En todo caso, la edificación de este Area deberá someterse a las siguientes limitaciones:

— No podrá superar, en ningún caso, una altura máxima de 21,5 m sobre rasante.

— Partzelaren mugara gutxienez 3 metroko tartea utziko da. Dena den, Kosten Legeak, lurralde plan sektorialek, Trenbidearenak edota EAEko ibai bazterrak antolatzeko Legeak tarte handiagoak eskatzen badituzte, horiek errespetatu beharko dira.

6. Partzelatzea.

Onartutako Plan Bereziak ezarritakoa.

7. Jabetza-baldintzak.

Onartutako Plan Bereziak ezarritakoak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena.

Kontuan hartuta Area honen zati bat, lurzorua kutsa lezaketen jarduerak jasaten dituzten edo jasan izan dituzten EAEko Kokalekuen Inbentarioan (151 erref.) sartua dagoela, «Zabortegia» kategorian, eremu hau garatzeko eta gauzatzeko, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena eskuratu beharko da aldez aurretik; hau da, lurzoru ez kutsatzeko eta kutsatutakoa zuzentzeko Eusko Legebiltzarrak amandako otsailaren 4ko 1/2005 Legeak aurreikusten duen adierazpena, alegia. Eta lege horren arabera, Hiritartze Proiektua tramitatu eta onartu aurretik lortu behar da Adierazpen hori.

2. Hiritartze-lanak.

Hirigintza-jarduketako programan aurreikusitakoari jarraituz, dagokion Hiritartze Proiektuaren arabera zehaztu eta gauzatuko dira Area honetako hiritartze lanak.

3. Jarduteko baldintzak.

Plan Berezian eta, plan hau garatzeko eta gauzatzeko formulatu beharko diren hirigintza proiektuetan ezarritakoak izango dira. Hori horrela izanik ere, honakoa xedatu da:

* Area hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi gisa eratu da (AI- IB.02.1).

* Area hau exekuzio Pribatuko erregimenaren pean dago.

* Jarduketa sistema, ahal dela behintzat, Adostasunezkoa izango da, aipatutako proiektuek gai honen inguruan ezar dezaketena baldintzatu gabe.

Arau Berezi honetako «6. Hirigintza Eraginak» planoan grafikoki adierazita daude, bai Itsas Lehorreko Jabari Publikoaren mugaketa, eta baita «bide-zorren» eta «zortasun eta babeseko» eremuen mugaketa ere. Aipatutako jabari publiko hori erabiltzeko, hala nola aipatutako zonetan obrak edo eraikuntzak egitera, edo erabilerak zein jarduerak ezartzera bideratutako edozein esku-hartze burutu ahal izateko, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta beronen Erregelamenduan xede horrekin ezarritakoa bete beharko da. Esku-hartze horiek, bidezko udal baimena lortu aurretik, Administrazioko organo eskudunaren baimena lortu beharko dute.

4. Hirigintza-jarduketako programak.

Gai honi gagozkiola, jada onartua dagoen Arearen Plan Berezian ezarritakoa beteko da, aplikatu beharreko hirigintza legerian xedatutakoa bezalaxe.

— Respetará una distancia al límite de parcela no menor de 3m., sin perjuicio del cumplimiento de los retiros mayores dimanantes de la Ley de Costas y de los Planes Territoriales Sectoriales, Ferroviario y de Ordenación de los Márgenes de los Ríos de la CAPV.

6. Parcelación.

Queda establecida por el Plan Especial aprobado.

7. Condiciones de dominio.

Quedan establecidas en el Plan Especial aprobado.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

Dado que parte de este Area queda incluida en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (Ref. 151), con la categoría de «Vertedero», su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación. En función de lo cual, dicha Declaración deberá ser previa a la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Especial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- IB.02.1).

* El Area queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

En el Plano «6- Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular queda recogido gráficamente el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como la delimitación de las correspondientes zonas de «servidumbre de tránsito» y de «servidumbre de protección». La utilización del citado dominio público, así como toda intervención dirigida a ejecutar obras, o construcciones, o a implantar usos, o actividades en las aludidas zonas, se atendrán a lo dispuesto al efecto por la la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento. Dichas intervenciones deberán contar con autorización, previa a la licencia municipal, del órgano de la Administración competente.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establece el Plan Especial del Area, ya aprobado, y la legislación urbanística aplicable.

5. Hirigintza antolaketarekin bat ez datozen eraikinak.

Indarrean dagoen Plan Bereziak zehazten du area honetako zer eraikin datozen bat gauzatu beharreko antolaketa xehakatuarekin eta bete beharreko erregimenarekin eta zer eraikin ez datozen bat haiekin; betiere, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 101. artikuluak arautzen duenaren arabera.

6. Hirigintza-kargak.

Areako lurjabeek Udalari lagako dizkiote, dohainik, indarrean dagoen Hirigintza Legediaren arabera laga beharreko lur eta eraikuntza aprobetxamenduak.

Area honen exekuzioari lepora dakizkiokeen hirigintza-kargatzat joko dira, hirigintza legeriak halakotzat ezarritakoak, eta Arearen antolaketa xehakatua gauzatzeko beharrezkoak diren gainerakoak, arearen mugen barruan egon ala ez. Halakotzat joko dira, halaber, Plan Orokor honetan xedatutakoaren arabera, AI – IB.02.1 Jarduketa Integratuaren areari atxikitakoak ere. Besteak beste, honako hauek:

* Lurra tratatzeko eta kutsadura kentzeko eragiketak, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenak gai honen inguruan dioenaren arabera.

* Antolamendu xehakatua gauzatzeak eragindako eraikin eta instalazioak eraistearen kostuak, eta bidezko kalte-ordainak.

* Areako sareak kanpoko sare orokorrekin lotzeko egin behar diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak eraikitzearen kostua.

Karga eta betebehar horiek guztiak Hirigintza-jarduketako programan eta Birpartzelatze Proiektuan jaso beharko dira, legez areari egoztekoak diren beste hainbat betekizunekin batera.

(UB) MA – MARTINDEGI
AZPI-EREMUA

(UB)MA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Urumeako autobideak hartzen duen lur-zati bati dagokio area hau. Horrez gain, area horretan sartzen dira bide-azpiegitura horren eta Urumea ibaiaren arteko lurrak –garai batean Transportes Azkar S.A. enpresako instalazioak zeuden hor–. Gaur egun, zati batean eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 12.582 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK.

— Area horretan sartuta dagoen Urumearen autobia zatia indartzea komunikazio-sistema orokor gisa (bide-sarea).

— Gipuzkoako Foru Aldundiak area horretan dituen gainerako lursailak berrantolatzea zerbitzu-azpiegitura sistema orokor gisa. Hain zuzen, «foru-aldundiaren errepide-sarea mantendu eta zaintzeko materia eta makinen parkea» izango da haren erabilera espezifikoa.

— Itsas Lehorreko Jabari Publikoari aplikatzen zaion erregimena ematea hirigintza-arau berezi honi eta haren zorpen- eta babes-zonari.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Especial vigente establece la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Area, con la ordenación pormenorizada a ejecutar y el régimen al que deben quedar sometidas, en función de lo previsto en el art.101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – IB.02.1. Entre ellas las siguientes:

* Las operaciones de tratamiento y descontaminación, según lo que al respecto determine la Declaración de Calidad de Suelo.

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Area.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Area, quedarán recogidas por el por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

SUBAMBITO
(UB) MA – MARTINDEGI

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(UB)MA.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza ocupada por un tramo de la Autovía del Urumea, y por el suelo comprendido este esta infraestructura viaria y el río Urumea, en el que antiguamente se asentaban las instalaciones de la empresa de Transportes Azkar S.A. SE trata de terrenos parcialmente edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 12.582 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidar el tramo de Autovía del Urumea incluido en este Area, como Sistema General de comunicaciones (Red Viaria).

— Reordenar el resto de los terrenos del Area, propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa, como Sistema General de Infraestructuras de Servicios, destinado al uso específico de «Parque de materias y maquinaria al servicio del mantenimiento y conservación de la red Foral de carreteras».

— Incorporación a esta Norma Urbanística Particular del régimen vigente aplicable al Dominio Público Marítimo-Terrestre y a su zona de «servidumbre y protección».

— Arearen antolamendu xehakatua egitean, Oianumeko ubidea eta ertzetako landaredia gordeko dira. Horretarako, babes-espazioa (erabilera eta jabari publikoko lurzorua, gutxienez, 25 metroko zeharkako zabalera duena) sortuko da haren inguruan, Txalaka-Araneder (Astigarraga) sektorean dagoena luzatzeko.

— Urez bete daitekeen ingurua denez (0 eta 10 urte arteko birgertatze-aldiarekin), exekuzioa aurrera eraman ahal izateko, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aldez aurretik exekuzioak zer baldintza (kargen esleipena, uholdeei aurre egiteko Hernaniko udalerriaren barruko zein kanpoko beste area batzuetan aldez aurretik egin beharreko jardueren programazio koordinatua) bete behar dituen ezarri beharko du; betiere, erakunde horrek onartutako Azterketa Hidrauliko Globalean eta hura exekutatzeko formulatu diren beste plan eta programetan adierazitakoarekin bat etorriz.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1- Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan ageri den bera.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«F.00 Zerbitzuko Azpiegiturak» Sistema Orokorra (Azalera: 3.248 m²).

«C.30 Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» sistema orokorra (azalera: 4.000 m²).

«C.10 Bide Komunikazioaren Sarea» Sistema Orokorra (Azalera: 5.334 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko hornidura publikoa delako.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1 Atalean aurreikusitakoaren arabera, Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak izango dira, baina Arau Berezi honetan erabakitako erabileren antolaketa xehakatuko xedapenetatik etor daitezkeen mugak baldintzatu gabe, betiere.

6. Sistema orokorren sarea.

Zerbitzuko Azpiegituren Sistema Orokorrari (F.00/MA.01), Komunikabideen Sistema Orokorrari (Bide Sarea) (C.30/IB.02) eta Trenbide Sistema Orokorraren aurreikuspenari (C.30/MA.01)dagozkienak dira.

7. Egiturazko sistema lokalen sarea.

Arau berezi honetan Oianumeko ubideari dagokionez ezarri diren antolamendu-ildoak izango dira area honetako antolamendu xehakatua arautuko duten baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako antolamendu-baldintzak erregulatuko dituzten xedapenak, ondoren azalduko direnak, plangintza honen «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan aurreikusitakoak berak dira. Honako hauek:

— La ordenación pormenorizada del Area, preservará la regata de Oianume y la vegetación de sus márgenes y, al efecto, creará en torno a ella el espacio de protección (suelo de uso y dominio público, con una anchura trasversal no menor de 25 m), que prolongue el ya existente en el sector Txalaka-Araneder (Astigarraga).

— Al ser este área inundable, con período de retorno de 0 a 10 años, su ejecución queda supeditada a la fijación previa por parte de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco de los condicionados a los que debe someterse la misma (atribución de cargas, programación coordinada con actuaciones contra las inundaciones, a llevar a cabo de forma previa en otras Areas, situadas dentro, o fuera del municipio de Hernani), en función del Estudio Hidráulico global, aprobado por la citada institución, y de los planes y programas que para su ejecución se hayan formulado.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «F.00 Infraestructuras de Servicio» (Sup. 3.248 m²).

Sistema General «C.30 Red Comunicación Ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV» (Sup. 4.000 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 5.334 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Son los que corresponden al Sistema General de Infraestructuras de Servicio F.00/MA.01 y al Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) C.10/MA.01 y al Sistema General de Comunicaciones (Red ferroviaria. Banda de Reserva para la NRFPV) C.30/MA.01.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la regata de Oianume, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— GI-131 errepidean (CS -6.c) jatorria duten zorrak.

— Urpean geratzeko arriskua, 0 eta 10 urte arteko birgertatze-aldiarekin (CS- 2.c).

— Natur intereseko landaredi-puntuak. CS- 4.c).

— Itsas Lehorreko Jabari Publikoan jatorria duten zortasunen eragina (CS -6.a).

— ETSB-rako erreserba banda (CS-6.e).

— Lur gaineko uren eta haien ertzen erregimenaren eragina. (CS-6.b).

9. Babes-neurriak.

9.1. Kultura-ondarea.

Area honetan ez dago Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan jasotako eraikin edo elementu bat bera ere.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta airea.

Area honetan kokatuko diren zerbitzu-jarduera berriek eragin ditzaketen afekzioak baloratu eta kontrolatu egin beharko dira, jarduera horiek baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Bestelakoak.

Area hau gauzatzerakoan, kasuan kasuko udal-ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraitu beharko zaie; hau da, plan orokorra garatzeko xedez Udalak eman ditzakeen ordenantzetan ezarritakoari alegia, honako alderdi hauei dagokienez: Atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea, obrek dirauten bitartean; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; obrek eragin dezaketen zarata, hautsa eta abar minimizatzea; obrek inguruan bizi den jendearengan eragindako kalteak minimizatzea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Area honetako antolaketa xehakatua Hiri Antolamenduko Plan Berezia idatziz egingo da.

11. Programazioa.

Area honen exekuzioa Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak egindako programarekin koordinatuta eraman beharko da aurrera. Programa horretan, hain zuzen, uholdeen aurrean babesteko obrak nola gauzatu zehaztuko da, betiere, area honen segurtasuna babesteko, eta uholdeek area bera eta Hernaniko udalerriaren barruan zein kanpoan kokatuta dauden lurrak kaltetu ditzaketela kontuan hartuta.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatu gabea, hiritartu gabe baitago.

2. Lurraren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Berezian ezarriko da. Plan horrek Arau Berezi honen bidez antolatutako sistema orokorrak, egituraizaerako tokiko sistemak eta gainjarritako baldintzak aintzat hartuko ditu.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatutako lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasun fisikoa (sestrapean zein sestra gainean) aipatutako Plan Berezian ezarriko da; betiere, Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide Zuzendaritzak behar bezala justifikatuta ezarri behar duen programa funtzionalarekin bat.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-131 (CS -6.c).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a 10 años. (CS-2.c).

— Puntos de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Afección de las servidumbres dimanantes del Dominio Publico Marítimo Terrestre (CS -6.a).

— Banda de reserva para la NRFPV. (CS -6.e).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Cultural.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades de servicio que vayan a ubicarse en este Area deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area será adoptada por medio de la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

La ejecución de este Area queda supeditada a su coordinación con el programa que la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco haya adoptado respecto de la forma llevar a cabo las obras de defensa contra las inundaciones, que sean necesarias para garantizar la seguridad en este Area, y que puedan afectar, bien su territorio, bien a otros situados dentro, o fuera del municipio de Hernani.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial. Este tendrá en cuenta los Sistemas Generales, los Sistemas Locales de carácter estructural y los Condicionantes Superpuestos ordenados por la presente Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, será establecida en el citado Plan Especial en función del programa funcional, debidamente justificado, que debe establecer el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

4. Erabilera xehakatuak.

Aipatutako Plan Berezian ezarriko dira, Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Atalean eta arau berezi honetako xedapenetan jasotakoarekin bat etorriz.

Itsas Lehorreko Jabari Publikoan, edota «Babes-zorpeneko» eremuan dagoen lurzoruan aplikatu beharreko erabilera-erregimena, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta beronen Erregelamenduan xede horrekin ezarritako bera izango da, Hiri Antolamenduko Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 85.1 artikuluan jasota dagoen moduan.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Area honetako Plan Berezian eraikinen forma zehazten duten ondoko parametroak kontuan hartuko dira.

Nolanahi ere, Area honetako eraikuntzak honako muga hauek errespetatu beharko ditu:

— Gehienezko profila Behe solairua +solairu 1, 11 metroko gehieneko altuerarekin sestra gainean.

— Lursailaren mugara gutxienez 3 metroko tartea utziko da. Dena den, Kosten Legeak, lurralde plan sektorialek, Trenbidearenak edota EAEko ibai bazterrak antolatzeko Legeak tarte handiagoak eskatzen badituzte, horiek errespetatu beharko dira.

— Oianumeko ubidera 12 metroko tartea, gutxienez, utzi beharko da.

6. Partzelatzea.

Onartutako Plan Berezian ezarritakoa.

7. Jabetza-baldintzak.

Onartutako Plan Berezian ezarritakoak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Irabazi asmorik gabeko zerbitzu-azpiegituren erabilera izango duenez, ez dira zehaztu behar.

E.- EXEKUZIO- ERREGIMENA.

1. Arau Berezi hau exekutagarria izateko baldintza.

— Urpean gera daitekeen eremua denez (0 eta 10 urte arteko birgertatze-aldiarekin), exekuzioa aurrera eraman ahal izateko, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aldez aurretik exekuzioak zer baldintza (kargen esleipena, uholdeei aurre egiteko Hernaniko udalerriaren barruko zein kanpoko beste area batzuetan aldez aurretik egin beharreko jardueren programazio koordinatua) bete behar dituen ezarri beharko du, betiere, erakunde horrek onartutako Azterketa Hidrauliko Globalean eta hura exekutatzeko formulatu diren beste plan eta programetan adierazitakoarekin bat etorriz. Hiri Antolamenduko Plan berezia eta Hirigintza-jarduketako programa izapidetu eta onartu ahal izateko, agiri horietan baldintza horiei buruzko ebazpena eta horiek betetzen direla egiaztatzen duen txostena jaso beharko da.

2. Hiritartze-lanak.

Area hiritartzeko lanak dagokion Hiritartze Proiektuan xedatutakoarekin bat definitu eta gauzatuko dira, betiere, Plan Berezian ezarritakoari jarraituz.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan uholdeei aurre egiteko aurreikusita dituen jarduerak aurrera eramateko beharrezkoak diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idatz daitezen sustatuko du.

4. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Especial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias y a las determinaciones de esta Norma Particular.

El régimen de uso aplicable al suelo del Area incluido en el Dominio Público Marítimo-Terrestre, o en la zona de «servidumbre de protección» es el establecido al efecto por la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento, según queda recogido en el artículo 85.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Especial de este Area adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la edificación de este Area deberá someterse a las siguientes limitaciones:

— Perfil Máximo PB+1PP, con una altura máxima de 11 m sobre rasante.

— Respetará una distancia al límite de parcela no menor de 3 m, sin perjuicio del cumplimiento de los retiros mayores dimanantes de la Ley de Costas, de los Planes Territoriales Sectoriales, Ferroviario y de Ordenación de los Márgenes de los Ríos de la CAPV y de la Norma Foral de Carreteras.

— Respetará un retiro mínimo de 12 m del cauce de la regata de Oianume.

6. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

7. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Especial.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso de infraestructuras de servicio, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Condición de ejecutividad de esta Norma Particular.

— Al ser este área inundable, con período de retorno de 0 a 10 años, su ejecución queda supeditada a la fijación previa por parte de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco de los condicionados a los que debe someterse la misma (atribución de cargas, programación coordinada con actuaciones contra las inundaciones, a llevar a cabo de forma previa en otras Areas, situadas dentro, o fuera del municipio de Hernani), en función del Estudio Hidráulico global, aprobado por la citada institución, y de los planes y programas que para su ejecución se hayan formulado. El Plan Especial de Ordenación Urbana y el PAU para poder ser tramitados y aprobados deberán aportar, la resolución relativa a los citados condicionados y memoria justificativa del cumplimiento de los mismos.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Especial.

La dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Jarduteko baldintzak.

Plan Berezian eta, plan hori garatzeko eta gauzatzeko formulatu beharko diren hirigintza-proiektuetan ezarritakoak izango dira. Dena den, Arau Berezi honetako»5- Hiritartzea Gauzatzeko Baldintzak» planoan Zuzkidura Publikoak Gauzatzeko Jarduera MA.01.1 eremua mugatu da. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.2 artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, Zuzkidura Publikoetarako Eremu honetan aplikatu beharreko jarduketa-sistema desjabetzea izango da. Okupatu litezkeen jabetza pribatuko lurrak desjabetzearen efekturako, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 183.3 artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, 0,15 m² (t) / m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna (industria-erabilerakoa) ezarri da Zuzkidura Publikoetarako Eremu honetan.

Arau Berezi honetako «6- Hirigintza Afekzioak» planoan modu grafikoan jaso da Itsas Lehorreko Jabari Publikoaren muga, bai eta dagozkion bide-zorreko zona eta babes-zorreko zona ere. Aipatutako jabari publikoa erabiltzeko, bai eta aipatutako guneetan lanak edo eraikinak gauzatzera eta erabilerak edo jarduerak ezartzera bideratutako esku-hartze oro aurrera eramateko ere, egun indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta haren Erregelamenduetan gai horren gainean xedatutakoa hartu beharko da kontuan. Esku-hartze horiek egiteko, Administrazio Hidrauliko eskudunaren baimena jaso beharko da aldez aurretik. URA – Uraren Euskal Agentziaren Kantauri Ekialdeko Arroen Bulegoan izapidetuko da baimen hori.

Era berean, aldez aurretik Eusko Jaurlaritzaren Garraio eta Herri Lan Sailburuordetzaren baimena jaso beharko da, EAEko Trenbide Sareko Lurralde Plan Sektorialean aurreikusitako xedeetarako.

4. Hirigintza-jarduketako programak.

Jada onartua dagoen Arearen Plan Bereziak araututakoa beteko da, aplikatu beharreko hirigintza-legerian xedatutakoa bezalaxe.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Plan Bereziak adieraziko du egun arean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatu beharreko antolamendu xehakatuarekin.

6. Hirigintza-kargak.

Area honen exekuzioari lepora dakizkiokeen hirigintza-kargatzat joko dira hirigintza-legeriak halakotzat ezarritakoak eta Arearen antolaketa xehakatua gauzatzeko beharrezkoak diren gainerakoak, Arearen mugen barruan egon ala ez. Halakotzat joko dira, halaber, Plan Orokor honetan xedatutakoaren arabera, MA.01.1 Zuzkidura Publikoak Exekutatzeko Jardueraren esparruari atxikitakoak ere. Besteak beste, honako hauek:

* Antolaketa xehakatua gauzatzeak eragindako eraikin eta instalazioak eraistearen kostuak eta bidezko kalte-ordainak.

* Areako sareak kanpoko sare orokorrei lotzeko egin behar diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak eraikitzearen kostua.

* Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aldez aurretik eman beharreko ebazpenarekin bat (ikus Arau Berezi honen E.1 atala), uholdeen aurka babesteko jarduketen kostua (arearen mugen barruan egon ala ez), area honen exekuzioari atxikiko zaizkio.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Especial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, en el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitado el ámbito de Actuación de Ejecución Dotaciones Publicas MA.01.1. En función de lo estipulado por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar en esta ADP será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio de los suelos de propiedad privada que eventualmente pueda ser necesario ocupar, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,15 m² (t) / m² de uso característico industrial.

En el Plano «6- Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular queda recogido gráficamente el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como la delimitación de las correspondientes zonas de «servidumbre de tránsito» y de «servidumbre de protección». La utilización del citado dominio público, así como toda intervención dirigida a ejecutar obras, o construcciones, o a implantar usos, o actividades en las aludidas zonas, se atendrán a lo dispuesto al efecto por la la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento. Dichas intervenciones deberán contar con autorización, previa a la licencia municipal, de la Administración Hidráulica competente, a tramitar ante la Oficina de Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua – URA.

Así mismo la actuación prevista en esta área deberá contar con la autorización previa de la Viceconsejería de Transportes y Obra Públicas del Gobierno Vasco a efectos de lo previsto por el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Especial del Area y la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Especial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Area, con la ordenación pormenorizada a ejecutar.

6. Cargas urbanísticas.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación de Ejecución Dotaciones Publicas: MA.01.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Area.

* El coste de las actuaciones de protección contra las inundaciones (a llevar a cabo dentro, o fuera de los límites de este Area), que en función de la resolución previa de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco (ver apartado E.1 de esta Norma Particular) queden adscritas a la ejecución de este Area.

Zama eta betebehar horiek guztiak Hiri Antolamenduko Plan Berezian jaso beharko dira, legez Areari egoztekoak diren beste hainbat betekizunekin batera.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren gaineko eskumena duen aldetik, bere plan eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko du uholdeen aurka babesteko lanen exekuzioa, erakunde horrek berak idatzi eta onartutako Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolaketari buruzko Azterketa agirian jasotako proposamenekin bat etorriz.

(UB)MA.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Urumeako Autobiak, GI-131 errepidearen trazadura berriak eta Astigarragarako udal mugak inguratzen duten eremu industriala sartzen da Area honetan.

— Azalera, gutxi gorabehera: 27.510 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

— Arau berezi honetan txertatzea «SU-25.1 (Martindegi) Arearen Barne Berrikuntzarako Plan Berezia» agirian jasotako antolamendu xehakatua eta hirigintza-xedapenak. Plan Berezi hori 2006ko abuztuaren 28an onartu zuen behin betiko Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuak.

— Aipatutako Plan Berezi horretan onartutako antolamendura egokitzen diren eraikuntzak finkatzea.

— Areako hiritartze-lanaren bidez, jarraipena ematea Txalaka industrialdeko bidegorriari (2 m-ko sekzioa) eta espaloiari (2 m-ko sekzioa). Horrela, 7 m-ko sekzioa utziko da bidean autobus geltokiraino, eta hor bidegorria eta espaloia errepidearen beste aldera igaroko dira.

— Area hiritartzea, Plan Bereziak (Elkarlana) onartutako Jarduketa Sistema betez. Horretarako, oinarritzat hartuko dira jarduketa horren baitan dauden interes publikoa eta Area ezaugarritzen duten hirigintza-egoerak (gaur egun, idazten ari dira Hernaniko udalak sustatutako Areako Birpartzelatze Proiektua).

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan ageri dena.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru Hiritarra.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Erabilera industrialeko» gunea (azalera: 24.774 m²).

«C.10 Bide-komunikazioetako sarea» sistema orokorra (azalera: 2.736 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, hain zuzen ere, egungo eraikuntzaren formarengatik (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua). Eraikigarritasun horrek behar bezala betetzen ditu Plan Bereziak ezarritako baldintza eta ezaugarriak (ikus Arau Bereziko B atala) eta eraikuntzako udal lizentzien baldintza zehatzek ezarritakoak.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a esta Area, quedarán recogidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el Río Urumea, ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, la ejecución de las obras de protección contra las inundaciones propuestas por el Estudio de Ordenación del Cauce del Río Urumea redactado y aprobado por dicha institución.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)MA.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza industrial delimitada por la Autovía del Urumea, el nuevo trazado de la carretera GI-131 y el límite municipal con Astigarraga.

— Superficie aproximada: 27.510 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Incorporación a esta Norma Particular de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones urbanísticas del «Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-25.1 (Martindegi)», aprobado definitivamente por el Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial el 28 de agosto de 2006.

— Consolidación de las edificaciones existentes que se ajustan a la ordenación adoptada por el citado Plan Especial.

— La urbanización del Area dará continuidad al carril-bici (2 m de sección) y la acera (2 m de sección) del Polígono Txalaka, dejando 7 m de sección de vial, hasta la parada de autobús donde ambos cruzarán al otro lado de la carretera.

— Ejecución de la urbanización del Area, manteniendo el Sistema de Actuación adoptado por el Plan Especial (Cooperación) en base al interés público que reside en tal actuación y a las circunstancias urbanísticas que caracterizan el Area. (en la actualidad está en redacción el Proyecto de Reparcelación del Area, promovido por el Ayuntamiento de Hernani).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1- Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 24.774 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.736 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Especial aprobados (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluak arautzen du zer-nola eraiki daitekeen lokal eta pabiloien solairuartean (hor eraikitzeak egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzen du).

4.2. Garapen berria:

Onartutako Plan Bereziak arautzen du zer hirigintza-eraikigarritasun dagokien oraindik antolatu gabeko lursailei, hau da, 3.250m2(t) (ikus Arau Berezi horren B atala).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Arearen kalifikazio orokorretan azaltzen direnak dira. Kalifikazio horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1 Atalean azaltzen dira, eta ez diete kalterik egiten Arau Berezi honetan erabakitako erabileren antolamendu xehakatuko xedapenetatik etor daitezkeen mugei.

6. Sistema orokorren sarea.

Bideen sistema orokorrari (C.10/MA.02) dagozkionak dira.

7. Egiturazko sistema lokalen sarea.

Ibilgailuen eta oinezkoen sareari dagokienez, Arau Berezi honek (B atala) ezarritako helburu eta antolamendu-jarraibideek arautzen dute Arearen antolamendu xehakatua.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten xedapenak argi azaltzen dira planeamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. Tituluan. Eta xedapenak hauek dira:

— Lurzorua kutsa lezaketen jarduerak jasaten dituzten edo jasan izan dituzten EAEko Kokalekuen Inbentarioan sartzea honako kokaleku hauek (CS-2.d):

— «Gomaytex S.A.» (90. hamarkadaren bukaeran utzi zuten jarduera eta beste industria-erabilera bat jarri zuten). Kontzeptua: Aldatutako kokalekua (115. erref.).

— «Maq. Elevación Tran. Leiza S.A.». Kontzeptua: Industria aktiboa (116. erref.).

— «Talleres Mecánicos Taher.». Kontzeptua: Industria ez-aktiboa (117. erref.).

— «Mecarizti S.A.L.». Kontzeptua: Industria aktiboa (118. erref.).

— «Hornos Eléctricos Bertan S.L.». Kontzeptua: Industria ez-aktiboa (119. erref.).

— «Martindegi 20. zk.». Kontzeptua: Industria ez-aktiboa (120. erref.).

— Urpean geratzeko arriskua 0-10 urteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— GI-131 errepidetik eta Urumea autobiatik etorritako zorpenak (CS -6.c).

9. Babes-neurriak.

9.1. Kultura-ondarea.

Area honetan ez dago Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan jasotako eraikin edo elementu bat bera ere.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4.2. Nuevo desarrollo:

La edificabilidad urbanística que corresponde a los terrenos aún sin ordenar es la establecida por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), es decir, 3.250m2(t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Son los que corresponden al Sistema General Viario (C.10/MA.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la red viaria y peatonal, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Gomaytex S.A.» (cese de actividad a finales e los 90, y sustitución por otro uso industrial) en el concepto de Emplazamiento Modificado (Ref. 115).

— «Maq. Elevación Tran. Leiza S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 116).

— «Talleres Mecánicos Taher.» en el concepto de Industria Inactiva (Ref. 117).

— «Mecarizti S.A.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 118).

— «Hornos Eléctricos Bertan S.L.» en el concepto de Industria Inactiva (Ref. 119).

— «Martindegi n.º 20.» en el concepto de Industria Inactiva (Ref. 120).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a 10 años. (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la Autovía del Urumea y de la Carretera GI-131 (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Cultural.

No queda ubicado en este Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta Airea.

Litekeena da Area honetan kokatuko diren jarduera industrial berriek zenbait gaixotasun eragitea. Horregatik, jarduera horiek behar bezala balioetsi eta kontrolatu beharko dira baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Bestelakoak.

Area hau gauzatzerakoan, kasuan kasuko udal ordenantzetan ezarritako irizpideak bete beharko dira. Planeamendu orokorra gauzatu ahala, Udalak ordenantzak onartu ahal izango ditu, besteak beste, lotura dutenak honako gai hauekin: Atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea obrek dirauten bitartean; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; obrek eragindako zarata, hautsa eta abar minimizatzea; obrek ahalik eta eragin gutxien izatea inguruan bizi den jendearengan eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Area honetako antolamendu xehakatua bat dator 2006ko abuztuaren 28an behin betiko onartutako Barne Berrikuntzarako Plan Berezian erabakitakoarekin.

11. Programazioa.

Dagoeneko onartutako Plan Bereziaren arabera daude ezarrita epeak.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Finkatu gabeko hiri-lurzorua, hiritartze-lanak egin ez direlako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3- Kalifikazio xehakatua» planoan ageri da, eta bat dator Arean indarrean dagoen Plan Berezian ezarritakoarekin.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Aipatutako Plan Bereziak esleitu zion eraikigarritasun fisikoa Area honetan antolatutako partzela eraikigarriari.

Erabilera industrialeko partzeletan aukera dago solairuartean eraikitzeko, eta Plan Berezi horretako C.4. atalean dago hori araututa.

4. Erabilera xehakatuak.

Behin betiko onartutako Plan Bereziak erabakitako erregimena aplikatuko da. Eta erregimen horren osagarri gisa aplikatu ahal izango da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 atalean aurreikusitakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Indarrean dagoen Plan Berezian zehaztutakoak.

Bi parametro daude: Batetik, partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkienak, eraikitzeko udal baimenean azaltzen diren baldintza zehatzak betetzen dituztenak; eta bestetik, antolatutako eraikuntza berriak egiteko partzelei dagozkienak, indarrean dagoen Plan Bereziak espezifikoki erabakitakoak.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades industriales que vayan a ubicarse en este Area deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 28 de agosto de 2006.

11. Programación.

Los plazos como para la ejecución de este Area son los que al efecto establece el Plan Especial ya aprobado.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por el Plan Especial actualmente vigente en el Area.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a la parcela edificable que se ordena en este Area es la atribuida por el citado Plan Especial.

En las parcelas de uso industrial se establece la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Especial ya aprobado definitivamente. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los definidos por el Plan Especial vigente.

Son los que corresponden, por un lado, a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso, y por otro, los específicamente establecidos por el Plan Especial vigente para la parcela de nueva edificación ordenada.

6. Partzelatzea.

Onartutako Plan Bereziak ezarritakoa, zatiezintzat jotzen dena.

Erabilera edo jabetza askeko lokalei dagokienez, onartutako Plan Bereziko ordenantzek arautuko dute finkatutako eraikuntzaren zatiketa (ikus Arau Berezi honetako B atala). Erregimen horren osagarri gisa aplikatu ahal izango da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluan araututakoa.

7. Jabetza-baldintzak.

Onartutako Plan Bereziak erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira, eta Arau Berezi honetako «4-Eraikuntzaren eta Jabetza-baldintzak» planoan azaltzen dira.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian azaltzen dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena.

Lizentzia berriak eman baino lehenago, Lurzoruaren Kalitatearen aitorpena egin behar da; eta horretarako, baldin eta inbentariatutako orubearen kokalekuan noizbait edo oraindik lurzorua kutsa lezaketen jarduerak egon badira (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), 1/2005 Legea bete beharko da, otsailak 4ekoa, lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeari buruzkoa. Aipatutako lizentzia horiek hainbat eratakoak dira: Jarduera-lizentziak; jarduerak hedatzeko lizentziak; edota eraikuntza- edo hiritartze-obrak egiteko lizentziak.

2. Hiritartze-lanak.

Indarrean dagoen Plan Berezian onartu bezala, hiritartze-proiektuaren arabera definitu eta gauzatuko dira Area honetako hiritartze-lanak.

Proiektu honetan txertatuko da Arau Berezian adierazitako helburua, hau da, jarraipena emango zaie Txalaka industrialdeko bidegorriari (2 m-ko sekzioa) eta espaloiari (2 m-ko sekzioa). Horrela, 7 m-ko sekzioa utziko da bidean autobus geltokiraino, eta hor bidegorria eta espaloia errepidearen beste aldera igaroko dira.

3. Jarduteko baldintzak.

Indarrean dagoen Plan Berezian onartutakoak dira; eta hori horrela izanda, honako hau xedatu da:

* Area hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi gisa eratu da (AI- MA.02.1).

* Area hau Exekuzio Publikoko Erregimenaren pean dago.

* Jarduketa-sistema Elkarlanekoa izango da (une honetan Birpartzelatze Proiektua idazten ari dira).

Aurrekoari kalterik egin gabe, eraikinak ordezkatzeko eragiketek behar bezala beteko dituzte, batetik, Arau Berezi honek xedatutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak, eta bestetik, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoa.

Arau Berezi honek hirigintza-eraikigarritasunaren zabaltzea baimendu behar duenean (solairuarte berriak eraikitzea, edo daudenak zabaltzea), Zuzkidura-jardueratzat joko da hori.

6. Parcelación.

Queda establecida por el Plan Especial aprobado, que se considera indivisible.

La división de la edificación consolidada, en locales de uso, o propiedad independiente queda regulada por las ordenanzas del Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular). Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada por el Plan Especial aprobado, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según queda previsto en el Plan Especial vigente.

En este Proyecto se incorporará el objetivo enunciado en esta Norma Particular por el que se dará continuidad al carril-bici (2 m de sección) y la acera (2 m de sección) del Polígono Txalaka, dejando 7 m de sección de vial, hasta la parada de autobús donde ambos cruzarán al otro lado de la carretera.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establecen en el Plan Especial vigente, en función de lo cual, se establece que:

* El presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- MA.02.1).

* El Area queda sometido al Régimen de Ejecución Pública.

* El sistema de actuación fijado es el Cooperación (actualmente en redacción el Proyecto de Reparcelación).

Sin perjuicio de lo anterior, las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

4. Hirigintza-jarduketako programak.

Gai honi dagokionez, onartutako Arearen Plan Berezian ezarritakoa beteko da batetik, aplikatu beharreko hirigintza-legerian xedatutakoa bestetik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Indarrean dagoen Plan Berezian zehaztuta dago Area honetako zein eraikin datorren bat eta zein ez, bai gauzatu beharreko antolamendu xehakatuarekin, bai bete beharreko erregimenarekin; eta betiere, errespetatu egingo da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezarritakoa.

6. Hirigintza-kargak.

Areako lurjabeek Udalari lagako dizkiote, dohainik, indarrean dagoen Hirigintza Legeriaren arabera laga beharreko lur eta eraikuntza aprobetxamenduak.

Area honen exekuzioari lepora dakizkiokeen hiritartze-zamatzat honako hauek joko dira: Batetik, hirigintza-legeriak halakotzat ezarritakoak eta Arearen antolamendu xehakatua egiteko beharrezkoak diren gainerakoak, Arearen mugen barruan egon ala ez; eta bestetik, Planeamendu Orokor honetan xedatutakoaren arabera, AI – MA.02.1 Jarduketa Integratuaren esparruari esleitutakoak, besteak beste, honako hauek:

* Antolamendu xehakatuak eragindako eraikin eta instalazioak eraistearen kostuak, eta bidezko kalte-ordainak.

* Areako sareak kanpoko sare orokorrekin lotzeko egin behar diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak eraikitzearen kostua.

Zama eta betebehar horiek guztiak Birpartzelatze Proiektuan jaso beharko dira, legez Areari egoztekoak diren beste hainbat betekizunekin batera.

Arau Berezi honetako E.3 atalean onartutako Zuzkidura Jardueren xede diren partzeletako jabeek behar bezala bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak.

(UB)MA.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area honetan dago Martindegi auzoko bizitegi-eremua. Eraikitako eta hiritartutako lursailak daude batik bat eremu horretan.

— Azalera, gutxi gorabehera: 10.825 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

— Ongi finkatzea egungo hirigintza-antolamendua eta udal-lizentzien arabera eraikitako eraikinak.

— Gaur egun auzoan dagoen zirkulazio- eta bide-eskema berrantolatzea. Horretarako, neurri hauek hartuko dira:

* Zubi berri bat eraikiko da (5 m-ko errodadura-sekzioa eta 2 m-ko espaloiak bi aldetara); hartara, ibilgailuak Astigarragako Txalaka sektoretik sartuko dira hirigune horretara (Zamokako Zeharbidearen bidea luzatuko da). Horrela, trafikoa ezabatuko da lehengo bizitegi-gunetik.

* GI-131 errepide zaharretik datorren ibilgailuen sarbide zuzena itxiko da. Horrela, Martindegiko gune zaharraren eremuan, autoak zein oinezkoak ibiliko dira eta ibilgailuen sarbidea mugatua izango da bertakoentzat. Eta horrenbestez, ingurumenaren kalitatea hobetuko da.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establece el Plan Especial del Area, ya aprobado, y la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Especial vigente establece la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Area, con la ordenación pormenorizada a ejecutar y el régimen al que deben quedar sometidas, en función de lo previsto en el art.101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – MA.02.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Area.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Area, quedarán recogidas por el por el Proyecto de Reparcelación.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)MA.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la zona residencial del Barrio Martindegi. Se trata de terrenos, en su mayor parte, edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 10.825 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Reordenación del esquema viario y circulatorio actual del barrio:

* Haciendo que el acceso rodado a esta pieza urbana se efectúe desde el sector Txalaka de Astigarraga, (prolongación del vial de la Travesía de Zamoka) mediante la construcción e un nuevo puente (sección de rodadura 5 m y aceras de 2 m a ambos lados). De esta forma se elimina el tráfico de paso a través del núcleo residencial antiguo.

* Cerrando el actual acceso rodado directo desde la antigua carretera GI-131. Así se consigue hacer del núcleo antiguo de Martindegi una zona de coexistencia peatón-coche, con acceso rodado limitado a residentes. LO que mejora su calidad ambiental.

* Oinezkoentzako espaloi bat egingo da (2m-ko sekzioa) G-131 errepide zaharrean zehar; eta horrela, jarraipena emango zaio Hernani eta Astigarraga arteko oinezkoen ibilbideari.

* Auzoaren erdigunean aparkaleku publiko txiki bat egingo da.

* Oinezkoentzako espaloia egingo da (2 m-ko sekzioa), eta haren bitartez lotuko dira Martindegiko hirigunea eta Area honetarako aurreikusitako bizitegi-gune nagusia.

— Auzoan gune libre publikoak falta izatearen arazoa konpontzea. Horretarako, neurri hauek hartuko dira:

* Pepaeneako lursailetan, Oianume errekaren aldamenean, oinezkoentzako plaza berri bat sortzea. Plaza hori izango da auzoko erreferentziazko gune publikoa (azalera, gutxi gorabehera: 400 m²).

* Parke publiko berri bat egingo da, gaur egun arboladia dagoen gunea aprobetxatuz (iturburu bat dago bertan), aurreikusitako bizitoki berriaren aldamenean (azalera, gutxi gorabehera: 1.000 m²).

— Dagoeneko onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak proposatutako bizitoki berri txiki bat egitea aurreikusten da. Bere dimentsionamenduak bat egingo du gaur egungo hirigunearen entitatearekin; eta bere hirigintza-parametroek eta parametro-tipoek bat egingo dute ingurunearen berezitasunekin (altuera eta eraikuntza-profila). Horren bidez, hirigintza-integrazioa bermatu nahi da.

— Aurreko proposamenari esker, Martindegi inguruan norbere etxebizitza izateko dagoen eskaerari aurre egiteaz gain, behar bezala gauzatuko ahal izango dira Sistema Lokal berriak (berdeguneak eta bideak). Helburu horretarako, AI-MA.03.1 Jarduera Integratuaren eremu bat definitu da (jarduera etena). Eta hori dela eta, hirigune berriari zama bat gehiago jarri zaio berez dauzkanez gain: Hain zuzen ere, planeamendu orokor honek aginduta, laga egin behar du Bide Sistema Lokaletara eta Gune Libreen Sistema Lokaletara bideratutako lurzorua (horren hiritartzea Udalaren kontu izango da.).

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduketak abiaraztea, eta horien artean garai bateko Martindegiko hirigunea bizikidetza-gune izan dadin egokitzea eta gorago azaldutako espaloiak eraikitzea.

— Uraren Euskal Agentziak (URA) formalki baliogabe utziz gero Oialumeko zubiaren ordez beste bat, Zamokakoa, jartzeko premia ezartzen zuen aurreko ebazpena, orientagarritzat joko da Hirigintza Arau Berezi honek xedatutako MA.03.1 Jarduketa Integratuko eremuan dagoen Pepaenea zonaldearen antolamendu xehakatua (Gune Libreen Sistema Lokala, Ekipamendukoa eta Bide Sarekoa, zubia barne). Beraz, behin betiko antolamendu xehakatua Hernaniko Udalak taxututako Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat izapidetu eta onartuta ezarri beharko da. Horretarako, aldez aurretik prozesu partizipatibo bat bultzatu beharko da, Uraren Euskal Agentziak (URA) emandako jarraibideekin batera Plan Berezi hori idazteko orduan erreferentzia gisa balioko duten irizpideak eta helburuak adosteko.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduketak abiaraztea, Martindegi auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitan egindako jarduketen zati gisa.

* Creando una acera peatonal (2 m de sección) a lo largo de la antigua carretera GI-131 dando continuidad al recorrido peatonal entre hernani y Astigarraga.

* Creando una pequeña zona de aparcamiento público en el centro del barrio.

* Creando una acera peatonal (2 m de sección) que una el casco de Martindegi con el desarrollo presidencial previsto en este Area.

— Resolver el déficit de espacios libres públicos del barrio:

* Creando una nueva plaza peatonal en terrenos de Pepaenea, junto a la regata de Oianume, que constituirá el espacio público de referencia del barrio (superficie aproximada 400 m²).

* Creando un nuevo parque público, aprovechando una zona actualmente arbolada (que dispone de un manantial) junto al nuevo desarrollo residencial previsto (superficie aproximada 1.000 m²).

— Previsión, de un pequeño desarrollo residencial nuevo, ya propuesto por la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas. Con un dimensionamiento acorde con la entidad del núcleo existente y con unos parámetros urbanísticos y tipológicos acordes con las particularidades del entorno (altura y perfil edificatorio), a fin de garantizar su integración urbanística.

— La anterior propuesta, además de proporcionar una reserva dirigida a hacer frente a la demanda de vivienda propia de la zona de Martindegi, hace viable la ejecución de los nuevos Sistemas Locales (zonas verdes y viales). Al efecto, se ha definido un ámbito de Actuación Integrada AI-MA.03.1 (actuación discontinua), por la que al nuevo desarrollo residencial, entre otras cargas propias, se le asigna la cesión del suelo destinado a Sistema Local Viario y de Espacios Libres ordenado por este planeamiento general (cuya urbanización correrá a cuenta del Ayuntamiento).

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio. Entre ellas la adaptación como zona de coexistencia del núcleo antiguo de Martindegi, y la construcción de las aceras, más arriba descritas.

— En caso de que la Agencia Vasca del Agua (URA) se pronuncie formalmente dejando sin efecto su resolución previa de que es necesario sustituir el puente de Oialume por un nuevo puente, el de Zamoka, se entenderá de carácter orientativa la ordenación pormenorizada de la parte del ámbito de Actuación Integrada MA.03.1 correspondiente a la finca de Pepaenea (Sistema Local de Espacios Libres, de Equipamiento y de Red Viaria, incluido el puente) adoptada por esta Norma Urbanística Particular, por lo que su ordenación pormenorizada definitiva se deberá establecer mediante la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, a redactar por el Ayuntamiento de Hernani. A tal fin, se impulsará previamente un proceso participativo para consensuar los criterios y objetivos que, junto con las directrices que al respecto aporte la Agencia Vasca del Agua (URA) sirvan de referencia en la redacción del citado Plan Especial.

— Emprender mejoras de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio como parte de las actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de Martindegi.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan ageri da.

Behar izanez gero, Planeamendu Xehakatuak zehaztasun osoz aztertuko du berriro hemen onartutako mugaketa grafikoa, horrela, partzela-errealitatera zorrotz egokitzeko. Nolanahi ere, horrek ez die kalterik egingo Arau Berezi honek eta berekin atxikita doan orri grafikoek erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideei.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Dentsitate txikiko bizitegirako» gunea (Azalera: 10.133 m²).

«C.10 Bide-komunikazioetako sarea» Sistema Orokorra (Azalera: 692 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Egungo garapena:

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, hain zuzen ere, egungo eraikuntzaren formarengatik (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua). Eraikigarritasun horrek behar bezala betetzen ditu kasuan kasuko eraikuntzako udal lizentzien baldintza zehatzak.

Garapen berria:

* Sestra gainean (behe-solairua eta pisuko solairuak): 1.440 m² (t) (hegal itxiak eta 2 m baino altuera libre handiagoa duten estalkipeko guneak barne).

* Sestrapean (erdisotoa): 720 m² (t) (sarbide-arrapala barne).

* Antolatutako gune libreetakoren batean Ekipamendu Komunitario Publikorako eraikin bat ezartzen bada, hori ez da hirigintza-eraikigarritasun gisa hartuko, irabazi-asmorik gabeko erabilera publiko bat delako.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Arearen kalifikazio orokorretan azaltzen direnak dira. Kalifikazio horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1 Atalean azaltzen dira, eta ez diete kalterik egiten Arau Berezi honetan erabakitako antolamendu xehakatuko xedapenetatik etor daitezkeen mugei.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, esleitutako erabileraren arabera, honela xehakatuko da:

* Sestra gainean:

— Bizitegi-eraikigarritasun berria guztira: 1.260 m² (t). Batez besteko 90 m²-ko (t) etxebizitza-azaleraren arabera zehaztuko da gehienez eraiki beharreko etxebizitza kopurua.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako: 252 m² (t).

— Etxebizitza Babestu Tasatuetarako: 252 m² (t).

— Etxebizitza Libreetarako: 756 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasatuetarako eraikigarritasunaren 252 m²-ak (t) Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako izango dira, hala arautzen baitu ekainaren 30eko 6/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad parcelaria estricta, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por la presente Norma Particular y su Hoja Gráfica adjunta.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 10.133 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 692 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Nuevo desarrollo:

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 1.440 m² (t) (incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura libre mayor de 2 m.

* Bajo rasante (semisótano): 720 m² (t) (incluida rampa de acceso).

* Caso de implantación de alguna edificación destinada a uso de Equipamiento Comunitario Público, en alguno de los espacios libres ordenados, no se considerará como edificabilidad urbanística, por tratarse de un uso público no lucrativo.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Nueva edificabilidad residencial total: 1.260 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 252 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 252 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 756 m² (t).

Nota: Los 252 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Eraikigarritasun berri osoa bizilekua ez den erabilerarako (etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak): 180 m² (t).

* Sestrapean:

— Eraikigarritasun berria guztira: 720 m² (t), etxebizitzen aparkaleku-zerbitzurako.

Partzialki, etxebizitzen erabilera osagarrietarako erabil daiteke (trastelekuak, lokalak, instalazio osagarriak, etab.), betiere hirigintza-legegintza aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura estandarra betetzen dela justifikatzen bada.

— Aparkalekurako eta eranskinetarako, Babes Ofizialeko Erregimenean: 120 m² (t).

— Aparkalekurako eta eranskinetarako, Tasatutako Erregimenean: 120 m² (t).

— Aparkalekurako eta eranskinetarako, Salmenta Libreko Erregimenean: 480m2 (t).

6. Sistema orokorren sarea.

Egungo Bideen Sistema Orokorra finkatzea (C.10/MA.03).

7. Egiturazko sistema lokalen sarea.

Bide-sareari eta ekipamendu publikoaren sistema lokalei dagokienez, Arau Berezi honek ezarritako helburu eta antolamendu jarraibideak (B atala) baldintza arautzaileetan eratzen dira, Arearen antolamendu xehakatua egiteko.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Gainjarritako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten xedapenak argi azaltzen dira planteamendu honetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. Tituluan. Eta xedapenak hauek dira:

— Urpean geratzeko arriskua 0-10 urteko itzulera-epean. (CS-2.c).

— Urpean geratzeko arriskua 10-100 urteko itzulera-epean. (CS-2.c).

— Urpean geratzeko arriskua 100-500 urteko itzulera-epean. (CS-2.c).

9. Babes-neurriak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan jasotako eraikin edo elementu bat bera ere.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau gauzatzerakoan, kasuan kasuko udal ordenantzetan ezarritako irizpideak bete beharko dira. Planeamendu orokorra garatzeko xedez, Udalak ordenantzak onartu ahal izango ditu, besteak beste lotura dutenak honako gai hauekin: Atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea obrek dirauten bitartean; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; obrek eragindako zarata, hautsa eta abar minimizatzea; obrek ahalik eta eragin gutxien izatea inguruan bizi den jendearengan eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da. (3. eta 4. zenbakia duten plano atxikiak).

— Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 180 m² (t).

* Bajo rasante:

— Nueva edificabilidad total: 720 m² (t), destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales.

Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Protección Oficial: 120 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen Tasado: 120 m² (t).

— Destinada a Aparcamiento y anejos en Régimen de Venta Libre: 480 m² (t).

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/MA.03) existente.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a10 años. (CS-2.c).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años. (CS-2.c).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años. (CS-2.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjunto n.º 3 y 4).

Aurreikusitako eraikuntza berriaren partzelaren antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan araututa dago, eta exekuzio zuzenekoa da, beraz (ikus atxikitako Orri Grafikoa).

Nolanahi ere, Hirigintza Arau Berezi honetako B atalean aipatzen den egoera, edo interes publikoa duen beste edozein, ematen bada, Area honetarako hartutako antolamendu xehakatua osorik aztertu ahal izango da berriro; eta horretarako, Antolamendu Hiritarraren Plan Berezi bat formulatu beharko da. Horrek guztiak ez dio kalterik egingo Arau Berezi honek barne hartzen dituen erabilera eta eraikigarritasunaren parametro mugatzaileak, helburuak eta antolamendu-irizpideak (B atala) bete beharrari. Partzela berri eraikigarriari dagokionez, Xehetasun Azterketa baten bidez egin ahal izango da.

11. Programazioa.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian azaltzen dira Area hau gauzatzeko epeak.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Finkatutako hiri-lurzorua.

Salbuespenak dira hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorian dauden bi partzelak, hiritartu gabe baitaude. Horiek Arau Berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa» planoan ageri dira.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3- Kalifikazio Xehakatua» planoan ageri da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Egungo garapena:

Partzela bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntzaren formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), eta Arau Berezi honen bidez finkatzen da, kasuan kasuko eraikuntzako udal lizentzien baldintza zehatzen arabera.

Area honen eraikitzeko gaitasuna agortutzat ematen da. Erabilerarik gabe geratzen den lurzoru pribatuan ez da onartuko bigarren mailako aprobetxamendurik.

Garapen berriak:

«a.30 / MA.03.1» partzela:

* Sestra gainean:

— Bizitegi- erabilera, guztira: 1.440 m² (t).

* Babes Ofizialeko Etxebizitza Erregimenean: 252 m² (t).

* Etxebizitza Babestu Tasatuen Erregimenean: 252 m² (t).

* Etxebizitza Librearen erregimenean: 756 m² (t).

— Bizitegitarako erabiliko ez direnak (etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak): 180 m² (t).

* Sestrapean:

— Etxebizitzen aparkalekutarako erabilera eta erabilera osagarriak (trastelekua, lokalak, instalazioak eta abar.), guztira: 720 m² (t).

* Babes Ofizialeko Erregimenean: 120 m² (t).

* Tasatutako Erregimenean: 120 m² (t).

* Salmenta Libreko Erregimenean: 480 m² (t).

La ordenación pormenorizada correspondiente a la parcela de nueva edificación prevista, queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

No obstante, en función de la circunstancia expuesta en el apartado B de esta Norma Urbanística Particular, o de cualquier otra de interés público, la ordenación pormenorizada adoptada para este Area podrá replantearse en su conjunto, mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la edificabilidad y uso, de los objetivos y criterios de ordenación (apartado B) adoptados por esta Norma Particular. La correspondiente a la nueva parcela edificable, podrá efectuarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepciones las dos parcelas a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por carencia de urbanización y que quedan delimitadas en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular):

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

Nuevos desarrollos:

Parcela «a.30 / MA.03.1»:

* Sobre rasante:

— Uso residencial, total: 1.440 m² (t).

* En Régimen de Vivienda de Protección Oficial: 252 m² (t).

* En Régimen de Vivienda Protegida Tasada: 252 m² (t).

* En Régimen de Vivienda Libre: 756 m² (t).

— Usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 180 m² (t).

* Bajo rasante:

— Uso aparcamiento y usos auxiliares de las viviendas (trastero, locales instalaciones, etc.), total: 720 m² (t).

* En Régimen de Protección Oficial: 120 m² (t).

* En Régimen de Tasado: 120 m² (t).

* En Régimen de Venta Libre: 480 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 atalean araututako erregimena aplikatuko da finkatutako partzeletan. Eraikuntzen behesolairuen erabileran, ordea, ez da aplikatuko erregimen hori, egungo erabilera finkatzen baita (aparkalekua, trastelekuak, etxebizitza edota indarrean dagoen jarduera-baimena duten beste erabilera batzuk).

Arau Berezi honek proposatutako eraikuntza berrian hartu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak behar bezala bete beharko du Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan erabakitakoa.

Jabetza pribatuko lurzoru libreak sarbideetarako, estalperik gabeko aparkalekuetarako, lorategietarako edo baratzeetarako erabiliko dira.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzeko finkatutako eraikuntzari dagozkie, eta behar bezala betetzen dituzte kasu bakoitzean emandako eraikuntzaren udal baimenaren baldintza zehatzak.

Eraikuntza berrien parametroei dagokienez: («a.30 / MA.03.1» partzela).

Lerrokadurak Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan azaltzen dira, eta, gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Nolanahi ere, lerrokatze horiek 3 m-ko gutxieneko tartea utzi beharko dute partzelaren mugetan.

Antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, aurreikusitako eraikuntzaren profila eta altuera hauek izango dira:

— Solairu-kopurua sestra gainean: Behe solairua + 2 solairu+ Atzera eramandako solairu 1 (12,00 m).

— Solairu-kopurua sestrapean (erdisotoa): Sotoko solairu bat.

— Behe solairuaren lurzorua hiritartutako espaloiaren gainetik 1,2 m-ra egongo da gutxienez.

Aurreikusitako eraikuntzaren behe-solairuan gehieneko okupazioa 440 m² izango da eta erdisotoan 720 m².

Arau Berezi honi atxikitako Orri Grafikoetan aurreikusitako pisuko solairuetan baimenduta daude hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek araututakoaren arabera. Horrek ez dio kalterik egiten partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren mugari.

6. Partzelatzea.

Zatiezintzat joko da finkatutako antolamenduaren araberako partzelazioa.

Antolatutako partzela eraikigarri berria honelakoa da:

* «a.30 / MA.03.1» partzela, etxebizitza erabilera duena, eta azalera 880 m² (gutxi gorabehera) duena. Zatiezina.

Etxebizitza eta jabetza eta/edo erabilera independenteko lokaletan banatzean eraikuntza, behar bezala bete beharko dira Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako hirigintza-baldintzak. Lokal osagarriak edo etxebizitzaren zerbitzuetarako lokalak unitate funtzionalak eta erregistratuak izango dira aipatutako etxebizitzekin batera.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que se consolida el uso actualmente existente (aparcamiento, trasteros, y en su caso, vivienda, u otros usos con licencia de actividad en vigor).

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en la nueva edificación propuesta por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

El suelo libre de propiedad privada se dedicará a accesos, aparcamiento al aire libre, jardines o a huerta.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a los parámetros de las nuevas edificaciones: (Parcela «a.30 / MA.03.1»).

Las alineaciones son las que constan en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán una distancia mínima de 3 m a los límites de parcela.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será:

— Número de plantas sobre rasante: PB + 2 PP+ 1 PPR (12,00 m).

— Número de plantas bajo rasante (semisótano): 1 PS.

— El suelo de PB se situará como mínimo 1,2 m por encima de la acera urbanizada.

La ocupación máxima en planta baja de la edificación prevista será: 440 m² y en planta de semisótano 720 m².

Se autorizan los vuelos, en plantas de piso previstos en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

La nueva parcela edificable ordenada es:

* Parcela «a.30 / MA.03.1», de uso residencial con 880 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

La división del edificio en viviendas y locales de uso, y/o propiedad independiente, atenderá a las condiciones urbanísticas establecidas al efecto por las Ordenanzas Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Los locales auxiliares, o de servicio de una vivienda, constituirán una unidad funcional y registral con las citadas viviendas.

7. Jabetza-baldintzak.

Onartutako antolamendutik ondorioztatzen dira, eta argi azaltzen dira, bai Arau Berezi honetako «4-Eraikuntzaren eta Jabetza-baldintzak» planoan, bai eta atxikitako Orri Grafikoetan.

Arearen azalera osoa, antolamenduak partzela eraikigarrietara xedatutako lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian azaltzen dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunten Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira Arean egin beharreko hiritartze publikoko hobekuntza- edo birmoldaketa-lanak.

Hirigintza-jarduketako programan onartutakoari jarraituz, kasuan kasuko Hiritartze Proiektuaren arabera definitu eta gauzatuko dira finkatu gabeko areetako hiritartze-lanak.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezkatzeko eragiketek behar bezala beteko dituzte, batetik, Arau Berezi honek xedatutako antolamendu orokorraren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak, eta bestetik, osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honetako «5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan Jarduketa Integratu bat mugatu da: MA.03.1, (jarduera espazialki etena), exekuzio-unitate independentea.

MA.03.1 Jarduketa Integratuaren exekuzio-baldintzak hirigintza-proiektuetan xedatuko dira. Baldintza horiek idatzi egin behar dira proiektuak garatu eta gauzatzeko. Hori horrela izanda ere, honako hau erabaki da:

* Eremu hau exekuzio pribatuaren erregimenpekoa da.

* Jarduketa-sistema, ahal dela behintzat, kontzertazio edo hitzarmenarena izango da, aipatutako proiektuetan gai honi buruz xedatuko denari kalte egin gabe.

* Hirigintza Jarduketako Programak exekuzio-unitate bakar gisa eratuko du Jarduketa Integratuko eremu hau.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Formulatzeko eta izapideak egiteko epeei dagokienez, aplikatu beharreko hirigintza-legerian xedatutakoa beteko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Finkatutako antolamenduak barne hartzen ez dituenak eta eraikuntzaren udal baimenak babesten ez dituenak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

Gaur egun arean finkatu gabeko eraikuntza eta urbanizazioa ordenazioz kanpo geratuko dira; izan ere, ez datoz bat Arau Berezi honen antolamendu xehakatuarekin, eta bateraezinak dira haren exekuzioarekin. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikulua bete beharko dute elementu horiek.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» y Hojas Gráficas adjuntas de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Las obras de urbanización de las áreas sin consolidar, quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación de Integrada: MA.03.1, (actuación espacialmente discontinua) que constituye una unidad de ejecución independiente.

Las condiciones de ejecución de la Actuación Integrada MA.03.1, serán las que se establezcan en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El ámbito queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá este Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

En lo que respecta a los plazos de su formulación y tramitación se estará a lo que al respecto establezca la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

La edificación y urbanización actualmente existentes en el área no consolidada quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al resultar disconformes con la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Hirigintza-kargak.

Hernaniko Udalak gauzatu eta finantzatuko ditu area honetako hiritartze publikoaren hobekuntza- eta birmoldaketa-lanak.

Jarduketa-eremuaren lurjabeek Udalari lagako dizkiote dohainik lur- eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen Hirigintza Legerian onartutakoa betez.

Aipatutako lur-lagapen horretan sartzen dira area honi atxikitako Sistema Lokalen sareko elementuak (Bide-sarea eta Gune Libreak). Udalak zuzenean okupatu ahal izango du aipatutako lurzorua, Area hori exekutatu aurretik, Hirigintza eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Area honen exekuzioari lepora dakizkiokeen hirigintza-kargatzat honako hauek joko dira: Batetik, hirigintza-legeriak halakotzat ezarritakoak eta arearen antolamendu xehakatua egiteko beharrezkoak diren gainerakoak, arearen mugen barruan egon ala ez; eta bestetik, Planeamendu Orokor honetan xedatutakoaren arabera, AI – MA.03.1 Jarduketa Integratuaren eremuari esleitutakoak, besteak beste, honako hauek:

* Eraikin eta instalazioak eraistearen kostuak: Bertan behera utzi behar diren ondasun eta eskubide guztien kalteordaina; birjarpen-gastuak, edo lekuz aldatzea edo jarduera iraungitzea eta abar.

Jarduera Integratuko bizilekuan dauden Bideen Sistema Lokala eta Gune Libreak egokitzeko lanak. Hernaniko Udalak eraiki eta finantzatuko ditu plaza eta area integratuaren beste piezan kokatutako bide-zatia, lursailen jabetza dohain jaso ondoren.

Karga eta betebehar horiek guztiak Hirigintza-jarduketako programan eta Birpartzelatze Proiektuan jaso beharko dira, legez Areari egoztekoak diren beste hainbat betekizunekin batera.

Hernaniko Udalak, Astigarragako Udalaren bidez, Txalaka-Araneder sektore mugakideko konpentsazio-batzordea estutuko du Oianume errekaren gainean zubi berri bat eraiki dezan, haren hiritartze-betekizuna baita.

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios del área de Actuación Integrada cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Locales adscritos a este Area (Red Viaria y Espacios Libres). La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Area, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

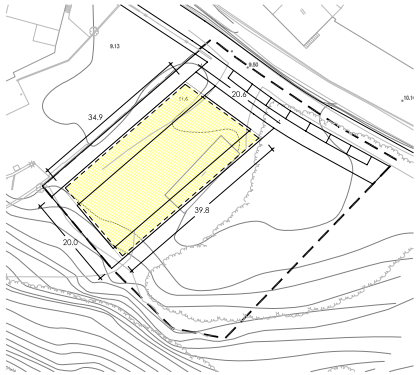
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – MA.03.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes: La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos; los gastos de reposición o en su caso realojo, o extinción de actividades, etc.

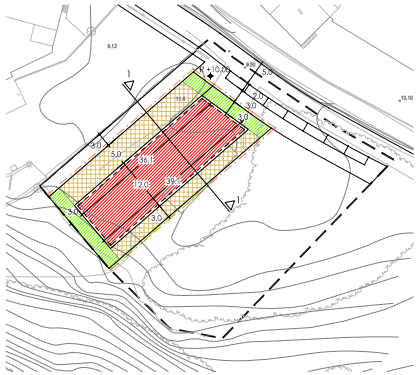
* Las obras de acondicionamiento del Sistema Local Viario y de Espacios Libres incluido en la pieza residencial de la Actuación Integrada (será el Ayuntamiento de Hernani el que, una vez obtenida por cesión gratuita la propiedad de los terrenos) ejecute y financie a su costa la construcción de la plaza y del tramo viario ubicados en la otra pieza del AI.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a este ámbito de Actuación Integrada quedarán recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

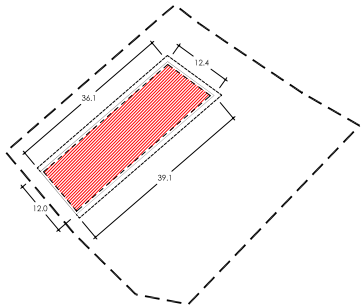
El Ayuntamiento de Hernani, por medio del Ayuntamiento de Astigarraga instará a la Junta de Compensación del sector colindante Txalaka-Araneder a la ejecución del nuevo puente sobre la regata de Oianume, como parte de las obligaciones de urbanización que recaen sobre la misma.



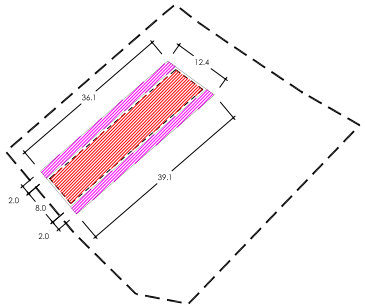
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



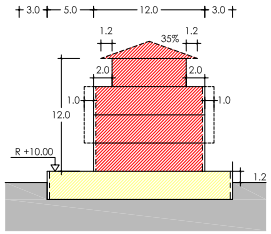
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2. OINAK
PLANTAS 1, 2



ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/BEHEA
MARTINDEGI

MA.03.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(UB)MA.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Zelaia Sagardoa enpresa kokatzen den partzelari dagokio.

— Gutxi gorabeherako azalera: 4.047 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Eraikina eta haren gaur egungo erabilera nagusia (sagardotegia) finkatzea.

— Gaur egungo instalazioak berritzeko, handitzeko eta ordezkatzeko esku-hartzeak arautzea.

— Gaur egun existitzen den sarbidean 2 metroko zabalera izango duen espaloia sortzea (galtzadaren 5 metroko sekzioa errespetatuz), oinezkoek Martindegiko hirigunearen eta MA.03. area mugakidean aurreikusitako bizitegi garapen berriaren artean etengabe ibiltzeko aukera izan dezaten.

C.- - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honen «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa» planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria erabilera» gunea, sagardotegi erabilera (azalera: 4.047 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza zehatzen arabera.

4.2. Garapen berria:

Existitzen den eraikina sestra gainean handitzea baimentzen da, gehienez 100 m²-ra arte (t).

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak egitea baimentzen da (egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten duena), Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluak xedatutakoaren arabera.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. Sekzioak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

Soilik existitzen den industria erabilera baimenduko da, hau da, espezifikoki sagardoa ekoizteko eta merkaturatzeko erabilera, (dastatze-sasoian jendearentzat irekitzea barne), eta erabilera horren zerbitzu eta instalazio osagarriak. Beste edozein erabilera ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.2 atalean arautuko da.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)MA.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela en la que se emplaza la empresa de Sidras Zelaia.

— Superficie aproximada: 4.047 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la edificación y del uso específico (Sidrería) existentes.

— Regulación de las actuaciones de reforma, ampliación y sustitución de las instalaciones actuales.

— Creación de una acera de 2 m de anchura a lo largo del camino de acceso actual (respetando 5 m de sección de calzada 9, a fin de posibilitar el paso peatonal continuo entre el casco de Martindegi y el nuevo desarrollo residencial previsto en el Area colindante MA.03.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» Uso Sidrería (Sup. 4.047 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area y que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, bajo las condiciones específicas de las correspondientes licencias municipales de construcción.

4.2. Nuevo desarrollo:

Sobre rasante se autoriza la ampliación del edificio existente, en un máximo de 100 m² (t).

Así mismo, se autoriza la construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Solo se autoriza el Uso Industrial existente, esto es, el específicamente destinado a la producción y comercialización de la sidra (con apertura al público en temporada de degustación) y a sus servicios e instalaciones complementarias. La posibilidad de implantación de otro uso diferente del actual, queda regulada en el apartado E.2 de la presente Norma Urbanística Particular.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez diote eragiten area honen antolamenduari.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Kultura-ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez dago babes-irizpide bereziak zehazteko premiarik. Hala ere, dagokien jarduera lizentzietatik horretarako zenbait baldintzatu eratorri ahalko dira.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarri du (atxikitako 3. eta 4. planoak), Arau Berezi honetako E.2 atalean azaldutakoan eraginik izan gabe.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru ez finkatua, aztertutako eraikigarritasuna areagotu delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi emandako eraikigarritasun fisikoa hauek osatzen dute:

— Egungo eraikin finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) dakarrena da, emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza berezietan adierazitakoa.

— Existitzen den eraikina handitzeko gaitasuna, sestra gainean; gehienez 100 m^2-ko (t) eraikitako azalera.

Eraikigarritasun antolatu horrekin, area honetan eraikitzeko gaitasuna agortu dela ulertuko da, baina Hirigintza Arau Orokor hauek solairuarteak eraikitzeko aurreikusitakoa errespetatuko da. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak.

4. Erabilera xehakatuak.

Dagozkien eraikuntza eta jarduerako udal lizentzietako baldintzetan espresuki ezarritakoa da. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

Soilik existitzen den industria erabilera baimenduko da, hau da, espezifikoki sagardoa ekoizteko eta merkaturatzeko erabilera, (dastatze-sasoian jendearentzat irekitzea barne), eta erabilera horren zerbitzu eta instalazio osagarriak. Baimen horrek ez du barne hartzen industria erabilerako beste edozein modalitate, sasoiz kanpoko ostalaritza, etab.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan a la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Cultural.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), sin perjuicio de lo dispuesto, en el apartado E.2 de esta Norma Particular.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está constituida por:

— La resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada, según las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción concedidas.

— La capacidad de ampliación del edificio existente autorizada sobre rasante, que se concreta en una superficie construida máxima de 100 m^2 (t).

Con esta edificabilidad ordenada se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area, sin perjuicio de lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales para la construcción de entreplantas. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

Es el específicamente establecido en las condiciones de las respectivas licencias municipales de construcción y actividad. Como régimen complementario se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Solo se autoriza el Uso Industrial existente, esto es, el específicamente destinado a la producción y comercialización de la sidra (con apertura al público en temporada de degustación) y a sus servicios e instalaciones complementarias. Esta autorización excluye cualquier otra modalidad de uso industrial, hostelero no temporal, etc.

Lurzoru libre pribatua soilik lorategi area gisa eta eraikinean garatzen den erabilerara lotutako aparkaleku modura erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza berezien arabera.

Baimendutako eraikinaren handitzeak gehienez solairu bateko eta 6 metro baino gutxiagoko altuerako profila izango du, eta gutxienez espazio publikoen mugakide diren partzelen mugetatik 3 metrora kokatuko dira.

Areako eraikinen atalak osorik edo zati batean berritzeko, handitzeko edo antzeko lanak egiteko, eraikin horiek 3 metro atzera eraman beharko dira gutxienez, Sansonategira daraman bidearekiko.

6. Partzelatzea.

Partzela pribatua zatiezintzat hartuko da. Erabilera lokaletan edo jabetza independentean ez da baimenduko eraikina modu horizontalean banatzea.

7. Jabetza-baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; arau berezi honetako «4.1- Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko edo birmoldatzeko lan posibleak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatu beharko dituenak.

2. Jarduteko baldintzak.

Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek xedatutako hirigintza-antolamendu xehakatua berriro planteatzea eskatzen dute, eta horretarako xehetasun-azterketa bat egin beharko da aldez aurretik; horrek, hain zuzen, aipatutako arauak zehaztutako egiturazko antolamenduaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak ere.

Gaur egungo jarduera behin betiko etengo balitz, edo beste edozein egoera gertatuko balitz, Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako egiturazko antolamenduaren parametroak berriz planteatu beharko dira (gaur egungo erabileraren erregimena, aztertutako eraikigarritasuna, ezarritako jarduera bakarra, etab.), eta aztertu beharko dira proposatutako aldaketaren jatorri eta egokitasuna, (UB)MA - Martindegi azpi-eremuaren hirigintza antolamenduaren oinarrizko irizpideei egokitzea eta lurralde honi eragiten dioten hirigintza arazoak. Udalak aldaketa horiek onetsiz gero, Planeamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bitartez erabaki beharko da, eta agiri horretan partzelaren antolamenduaren birplanteamendu integrala aztertuko da.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolla en el edificio.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida.

La ampliación del edificio autorizada, tendrá un perfil máximo de una planta y altura no superior a 6 m, y se emplazará al menos a 3 m de los límites de parcela colindantes con espacios públicos.

Las obras de reforma, ampliación etc., parcial, o total de cuerpos de la edificación existente requerirán un retranqueo de dicha edificación de al menos 3 m de de la alineación, respecto del camino de Sansonategi.

6. Parcelación.

La parcela privada consolidada se considera indivisible. No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación existente, que requieran el replanteamiento de la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular, quedarán reguladas mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural establecidas por la citada Norma, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (UB)MA - Martindegi, así como a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela.

Arau Berezi honetako «5- Hiritartzea Exekutatzeko Baldintzak» planoan zuzkidura-gauzapen bat mugatu da: MA.04.1. Esku-hartze hori exekutatuz gero, Udalak aurreikusitako oinezkoen espaloia eraikitzeko beharrezko lurzoruak doan laga beharko ditu (ikusi Arau Berezi honetako B atala).

Arau Berezi honek baimendutako hirigintzako eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeek (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

3. Hirigintza-jarduketako programa.

Ez dago halako programak egiteko beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Area hori exekutatzeari egotz dakizkiokeen hiritartze kargatzat hartuko dira onartutako antolamendua gauzatzearekin zuzenean lotutakoak, horren mugen barruan kokatuta egon zein ez.

Arearen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legearen 25.2 artikuluan aurreikusitako betekizunak bete beharko dituzte.

(UB) AK – AKERREGI
AZPI-EREMUA

(UB)AK.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Akerregi industria garapenaren barruan bildu diren partzela multzo bati dagokio. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 7.355 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Existitzen den antolamendua finkatzea, 2002ko irailaren 26an behin betiko onetsitako «Hernaniko Arau Subsidiarioak aldatzea Karabel, Akerregi eta Orbegozo eremuetan» agirian ezarritakoa.

— Egungo eraikinak finkatzea, udal-lizentzien arabera eraikitakoak.

— Zenbait partzeletan onartutako industria erabilera erregulatzea, Arearen hirigintza ezaugarriekin bat etorriz.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honen «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa» planoan jasotakoa da.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación de Dotación: MA.04.1. La ejecución de ésta actuación conllevará la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la construcción de la acera peatonal prevista (ver apartado B de esta Norma Particular).

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de la misma.

Los propietarios del Area quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

SUBAMBITO
(UB) AK – AKERREGI

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(UB)AK.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a un conjunto de parcelas que han quedado englobadas dentro del desarrollo industrial de Akerregi. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 7.355 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por el «Modificación de las NNSS de Hernani en el ámbito de Karabel, Akerregi y Orbegozo» aprobado definitivamente el 26 de setiembre de 2002.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Regulación del uso industrial tolerado en determinadas parcelas, en consonancia con las particularidades urbanísticas del Area.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate ertaineko Bizitegirako» Gunea (Azalera: 7.355 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza berezien arabera.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Finkatutako sistema lokala (errepide-sarea) area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko izaeradun baldintza arautzailearekin osatzen da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduerak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioan «Jose Luis Altuna Sarasola (zerrategia)» sartzea (90ko hamarkada bukaeran itxi zen), Industria Ez Aktiboa kontzeptuan (erref.:113) (CS-2.d).

— Uholdeak izateko arriskua dago, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— GI-131 errepidearen eta errepide hori banatzeko lanek eragindako zortasunak (CS -6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez dago babes-irizpide bereziak zehazteko premiarik. Hala ere, dagokien jarduera lizentzietatik horretarako zenbait baldintzatu eratorri ahalko dira.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta horrek, beste erabaki batzuen artean, onartutako Plan Partzialak zehaztutakoa finkatzen ditu (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 7.355 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El Sistema Local consolidado (red viaria) se constituye en condición reguladora de carácter estructural de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV de la empresa «Jose Luis Altuna Sarasola (serrería)» (clausurada a finales de los 90) en el concepto de Industrial Inactivo (Ref. 113) (CS-2.d).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a100 años. (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-131 y de su futuro desdoblamiento (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el planeamiento aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetan aplikatu beharreko erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa da.

Akerregi 4. eta 6. finketan finkatutako eraikinetan sagardoa ekoizteko eta merkaturatzeko erabilera partziala edo erabatekoa ezartzea baimentzen da.

Akerregi 8. finkako eraikin finkatuan industria erabilera partziala edo erabatekoa ezartzea baimentzen da, area mugakidean aplikatu beharreko muga berdinekin (UB)AK.04.

Aipatutako finketako jabetza pribatuko lurzoru librea aparkaleku gisa, partzela horietan baimendutako industria jarduerei lotutako gaiak eta tresnak biltzeko toki gisa edo lorategi edo baratze modura erabili ahalko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraituz.

6. Partzelatzea.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea zatiezina da.

7. Jabetza-baldintzak.

Onetsitako antolamenduaren ondoriozkoak dira; arau berezi honetako «4.1- Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

Arearen azalera guztia, partzela eraikigarrien antolamendurako lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.

Inbentarioan lurzorua kutsa dezaketen jarduerak izan dituzten edo dituzten lurzoru gisa (Jose Luis Altuna Sarasola zerrategia, erref.:113) jasotako orubeari eragiten dioten jardueren

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En las edificaciones consolidadas de las fincas Akerregi n.º 4 y 6 se autoriza la implantación parcial, o total del uso de fabricación y comercialización de la sidra.

En el edificio consolidado de la finca Akerregi n.º 8, se autoriza la implantación parcial, o total del uso industrial, con iguales limitaciones que las aplicables en el Area colindante (UB)AK.04.

El suelo libre de propiedad privada de las citadas fincas, podrá utilizarse como área de aparcamiento, de almacenaje de materias o útiles ligados a la actividad industrial autorizada en estas parcelas, o bien como huerta o jardín.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta norma particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como

lizentzia, existitzen diren jarduerak handitzeko edo eraikuntza edo hiritartze berrien lizentziak ematea, aurretiaz Lurzoruaren Kalitateri buruzko Adierazpenari dagokionez, otsailaren 4ko Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legeak horretarako aurreikusitakoaren arabera arautuko da.

2. Hiritartze-lanak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko edo birmoldatzeko lan posibleak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatu beharko dituenak.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, arau berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

4. Hirigintza-jarduketako programa.

Ez dago beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

(UB)AK.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau «Karabel Zerbitzugunearen» partzelari dagokio. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 2.794 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentzien arabera eraikitakoak finkatzea.

— Partzelari esleitutako erabilera arautzea (gasolina-zerbitzugunerako area), kokapenaren ezaugarriekin bat etorriz.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honen «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa» planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria erabilerako» gunea (Azalera: 1.809 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» sistema orokorra (azalera: 985 m²).

Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (Serrería José Luís Altuna Sarasola – Ref. 113), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)AK.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela de la «Estación de Servicio Karabel». Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 2.794 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Regulación del uso atribuido a la parcela (área de servicio-gasolinera), en consonancia con las características de su emplazamiento.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 1.809 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 985 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza eraikigarritasun guztia existitzen diren eraikinei dagokie, eta dagozkien eraikuntza udal-lizentzietako baldintza berezietan finkatuta gelditzen da.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Soilik existitzen den industria erabilera baimenduko da, hau da, gasolina-zerbitzugunearena eta horren instalazio osagarriak. Beste edozein erabilera ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.2 atalean arautuko da. Erregaia biltzeko gaur egungo gaitasuna handitzea ez da baimenduko.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C10/AK.04).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan (CS-2.d) «Karabel Zerbitzugunea» sartzea, Industria Aktiboaren kontzeptuan. (Erref.: 108).

— Uholdeak izateko arriskua dago, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin.(CS-2.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez dago babes-irizpide bereziak zehazteko premiarik. Hala ere, dagozkien jarduera lizentzietatik horretarako zenbait baldintza eratorri ahalko dira.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Hirigintza Arau Berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du area honetako antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Solo se autoriza el Uso Industrial existente, esto es, el específicamente a Estación de Servicio - Gasolinera y a sus instalaciones auxiliares y complementarias. La posibilidad de implantación de otro uso industrial diferente del actual, queda regulada en el apartado E.2 de la presente Norma Urbanística Particular. No se autoriza el aumento de la actual capacidad de almacenamiento de combustible.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (C10/AK.04).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d) del emplazamiento de la «Estación de Servicio Karabel» en el concepto de Industria Activa (Ref. 108).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años. (CS-2.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza berezien arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak.

4. Erabilera xehakatuak.

Aplikatu beharreko erregimena dagozkien eraikuntza eta jarduerako udal-lizentzietako baldintzetan espresuki ezarritakoa da. Haren erregimen osagarritzat Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

Lurzoru libre pribatua soilik erregaia emateko gailuen kokaleku gisa erabili ahalko da, betiere errepide mugakideen zorrak errespetatzen badira, esaterako ibilgailuak sartzeko eta maniobratzeko area, eta horiek noizbehinka aparkatzekoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza bereziei jarraiki.

6. Partzelazioa.

Partzela pribatua finkatutzat eta zatiezintzat hartuko da. Erabilera lokaletan edo jabetza independentean ez da baimenduko eraikina banatzea.

7. Jabetza-baldintzak.

Hartutako antolamendutik eratortzen dira, eta Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak» planoan daude jasota.

Partzela pribatua salbu, areako gainerako azalerak erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.

Inbentarioan lurzorua kutsa dezaketen jarduerak izan dituzten edo dituzten lurzoru gisa (Karabel Zerbitzugunea, erref.: 108) jasotako orubeari eragiten dioten jardueren lizentzia, existitzen diren jarduerak handitzeko edo eraikuntza edo hiritartze berrien lizentziak ematea, aurretiaz Lurzoruaren Kalitateren Adierazpenari dagokionez, otsailaren 4ko Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko1/2005 Legeak horretarako aurreikusitakoaren arabera arautuko da.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el específicamente establecido en las condiciones de las respectivas licencias municipales de construcción y actividad. Como régimen complementario se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El suelo libre privado, sólo podrá usarse como lugar de emplazamiento de los aparatos de expedición de combustible, siempre que se respeten las servidumbres respecto de las carreteras colindantes, como área de acceso y maniobra de vehículos y como aparcamiento ocasional de los mismos.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

La parcela privada existente queda consolidada y se considera indivisible. No se autoriza la división de la edificación en locales de uso, o propiedad independiente.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de la parcela privada, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (Estación de Servicio Karabel - Ref. 108), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Hiritartze-lanak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatu beharko dituenak.

Jabe partikularrei dagokie partzelaren barrukoa urbanizatzea, sare orokorren hartuneak haiek exekutatu beharko dituzte, baita zerbitzuko barne sarean udal jarraibideetara eta jardueren lizentzien baldintza bereziei egokitzea ere, besteak beste berezitutako saneamendua, gantzen eta hidrokarburoen dekantazioa eta arazketa.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, arau berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Gaur egungo jarduera behin betiko etengo balitz, edo beste edozein egoera gertatuko balitz, Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako egiturazko antolamenduaren parametroak berriz planteatu beharko dira (gaur egungo erabileraren erregimena, aztertutako eraikigarritasuna, ezarritako jarduera bakarra, etab.), eta aztertu beharko dira proposatutako aldaketaren jatorria eta egokitasuna, (UB)AK – Akerregi azpi-eremuaren hirigintza antolamenduaren oinarrizko irizpideei egokitzea eta lurralde honi eragiten dioten hirigintza-arazoak. Udalak aldaketa horiek onetsiz gero, Planeamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bitartez erabaki beharko da, eta agiri horretan partzelaren antolamenduaren birplanteamendu integrala aztertuko da.

4. Hirigintza-jarduketako programa.

Ez dago beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikitzeko udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

(UB)AK.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren eta Karabelgo eta Orbegozoko biribilguneak lotzen dituen bidearen artean kokatutako partzelei dagokie. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 8.827 m².

B.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentziei jarraituz eraikitako eraikuntza finkatzea.

— Partzelari ezarritako erabilera industriala arautzea, haren kokapenaren ezaugarriekin bat etorriz.

— Arearen hiritartzea osatzea, bere garaian jabe pribatuek egin gabe utzi utzitakoa, eta, horretarako, oinezkoentzako espaloi bat eta bidegorri bat eraikitzea Karabelgo eta Orbegozoko

2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá a los propietarios particulares urbanizar el interior de la parcela, ejecutar a su costa las acometidas a las redes generales y adaptar las redes interiores de servicio a las directrices municipales, y a los condicionados específicos de la licencia de actividad, entre ellos lo que se refiere a saneamiento separativo, decantación de grasas e hidrocarburos y depuración.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (UB)AK - Akerregi, así como a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)AK.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al conjunto de parcelas situadas entre el río Urumea y el vial que une las rotondas de Karabel y Orbegozo. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 8.827 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Regulación del uso industrial atribuido a la parcela, en consonancia con las características de su emplazamiento.

— Completar la urbanización del Area, en su día no ejecutada por los propietarios privados, mediante la construcción de una acera peatonal y un carril-bici en el tramo viario entre las

biribilguneen arteko bide zatian eta pasealeku publiko bat sortzea Urumea ibaiaren ertzean, aldameneko Ibaiondo azpi-eremuan dagoenari jarraipena emanez.

— Uholdeetatik babesteko lanak exekutatzea (ura bideratzeko dagoen horma handitzea). Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak lan horien beharra aurreikusten du Urumearen Ibilguaren Antolamendu Azterketan.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria erabilera» Gunea (Azalera: 5.611 m²).

«A.20 Dentsitate ertaineko Bizitegirako» Gunea (Azalera: 1.002 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» Sistema Orokorra (Azalera: 2.214 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa gaur egun dauden eraikinei dagokiena da eta haiek eraikitzeko eman ziren udal-lizentzia bakoitzaren baldintza espezifikoen arabera finkatuta geratuko dira.

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du horrek) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera arautuko da.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Partzela bakoitzean finkatutako hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera industrial bakar baterako esleituta geratuko da.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C10/AK.03).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) oinezkoen eta txirrindularien zirkulaziorako ezarritako elementuak dira Area honetako antolamendu xehakatua arautzeko egiturazko baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):

rotondas de Karabel y Orbegozo y la creación de un paseo público al borde del río Urumea dando continuidad al existente en el Subámbito contiguo de Ibaiondo.

— Ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones (recrecido del muro de encauzamiento existente) previstas en el Estudio de Ordenación del Cauce del Río Urumea redactado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 5.611 m²).

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 1.002 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.214 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística consolidada en cada una de las parcelas, queda asignada a un único uso industrial.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (C10/AK.03).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Los elementos de circulación peatonal y ciclista establecidos por esta Norma Particular (apartado B) se constituyen en condiciones de carácter estructural reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Lizeaga lantegia» (1990eko hamarkadaren erdialdera utzi zion jarduerari, eta, ondoren, zabaldu egin zen merkataritzako erabilerako) Eraldatutako Kokalekua kontzeptuan (erref.: 109).

— «Uria pneumatikoak» Industria Aktiboa kontzeptuan (erref.: 110).

— Urpean geratzeko arriskua maiztasun hauekin: 0 eta 10 urte bitartean, 10 eta 100 urte bitartean eta 100 eta 500 urte bitartean. (CS-2.c).

— Lur gaineko urak eta horien ertzak babesteko erregimena kaltetzea. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikinik edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez dago babeserako gidalerro espezifikorik ezarri beharrik. Jarduera-baimenetan horri begira zehaztutako baldintzei eragin gabe, betiere.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Hirigintza Arau Berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek, beste xedapen batzuen artean, finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

Aginpidedun erakundeak egingo ditu uholdeetatik babesteko lanak, berariazko programari jarraiki.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri Lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Agortutzat joko da Area honetan eraikitzeko gaitasuna, Hirigintza Arau Orokorretan solairuarteak eraikitzeko aurreikusten denari eragin gabe. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuei ezarri beharreko erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Ibaialde eraikinari (Akerregi, 24.) atxikitako lokala ez dago bizitegi-eremu gisa kalifikatutako lurzoruan eta industria-jarduera mugatua izango du etxebizitzarekin bateragarri jotzen diren jardueretarako (1. eta 2. kategoria).

Eraikuntzak hartzen duen lurzoru pribatua soilik ibilgailuen sarbiderako, maniobrarako eta aparkalekurako erabili ahal izango da.

— «Talleres Lizeaga» (cese de actividad desde mediados de los 90, y ampliación con reconversión de uso comercial) en el concepto de Emplazamiento Modificado (Ref. 109).

— «Neumáticos Uria» en el concepto de Industria Activa (Ref. 110).

— Riesgo de inundabilidad con periodos de retorno de 0 a10 años, de 10 a 100 años y de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

La ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones se llevarán a cabo por el Organismo competente, en función de su específico programa.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area, sin perjuicio de lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales para la construcción de entreplantas. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El local adosado al edificio Ibaialde (Akerregi n.º 24), no ubicado en el suelo calificado como residencial tendrá limitada la actividad industrial a aquellas que se clasifiquen como compatibles con la vivienda (1.ª y 2.ª categoría).

El suelo privado no ocupado por la edificación sólo podrá dedicarse a área de acceso, maniobra y aparcamiento de vehículos.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraituz.

6. Partzelatzea.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

Ez dago baimenduta eraikinak horizontalki zatitzea erabilerarako edo jabetza independenteko lokaletan.

7. Jabetza-baldintzak.

Onartutako antolamenduaren ondoriozkoak dira. Arau Berezi honetako «4.1- Eraikitze eta Jabetza Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

Partzela pribatuak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena.

Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekuen inbentarioan dauden orubeei eragiten dieten jarduerak egiteko, gaur egungo jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak egiteko baimen berriak ematerakoan (ikusi Arau Berezi honen C-8 atala), aurrez Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin behar da eta, horretarako, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.

Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira. Hernaniko Udalak sustatu beharko ditu proiektu horiek.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak beharrezko diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, beren planetan uholdeetatik babesteko aurreikusitako jarduerak gauzatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, Arau Berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Nolanahi ere, Udalak, ingurua hobeto antolatzeko egokitzat jotzen badu, berriro aztertu ahal izango ditu lerrokadurak eta finkatutako beste hirigintza-parametroak, fitxa honetan ezarritako eraikigarritasun-mugak errespetatuz betiere. Eta horretarako, Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterketa bat idatziko du, dagokiona, egin nahi diren birmoldaketak edo doitzeak nolakoak diren aintzat hartuta.

Arearen hiritartzea bukatzeko lursailen bat okupatzea beharrezkoa bada, (ikusi Arau Berezi honen B atala) lurzoruaren jabe pribatuek Udalari doan utzi beharko diote lursail hori. Horrela gertatuko ez balitz, lursail horiek Zuzkidura Publikoko Jardueretarako eremutzat hartuko dira. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 artikuluak zehaztutakoa-

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

No se autoriza la división horizontal de las edificaciones, en locales de uso, o propiedad independiente.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

La dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

No obstante, el Ayuntamiento, si lo estimara conveniente, para una mejor solución de ordenación de la zona, podrá reestudiar las alineaciones u otros de los parámetros urbanísticos consolidados, respetando siempre los topes de edificabilidad establecidos por esta ficha., para lo cual redactará un Plan Especial o un Estudio de Detalle, según proceda, a tenor de la naturaleza de los reajustes que se pretendan adoptar.

Los terrenos cuya ocupación sea necesaria para la terminación de la urbanización del Area (ver apartado B de esta Norma Particular) será cedido gratuitamente al Ayuntamiento por los propietarios privados del suelo. De no producirse así, dichos terrenos quedan considerados como ámbito de Actuación de Dotaciones Publicas. En función de lo estipulado por el Art.

ren arabera, Zuzkidura Publikoko Jarduera eremu horretan hartu beharreko jokabidea Desjabetzea izango da. Desjabetze hori egiteko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluari jarraituz, Zuzkidura Publikoko eremu horretarako 0,15 m² (t) / m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da erabilera industrialerako.

Arau Berezi honek baimendutako hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

4. Hiritartze Jardueretarako Programak.

Ez dago horren beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik ez duten eta antolamendu finkatuan sartuta ez dauden guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako hiritartze publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak, aurreikusitako Bide Sistema Orokorreko zati berria gauzatzeko lanak barne direla, Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren gaineko eskumena duen erakundeak, gauzatuko eta finantzatuko ditu, bere planen eta programen arabera, uholdeen kontra babesteko lanak; erakunde horrek berak idatzi eta onartutako Urumea Ibaiaren Ibilgua Antolatzeko Azterketan proposatutako lanak, hain zuzen.

Arau Berezi honetako E-3 atalean aurreikusitako Zuzkidura Jardueretako erabiliko diren partzelen jabeak behartuta egongo dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako betebeharrak betetzera.

Aurreko balizkoan, edo finkatutako eraikuntza egokitzeko, berritzeko edo ordezkatzeko lanak egin behar izatekotan, Arearen hiritartzea bukatzeko beharrezkoak diren lursailak Udalari doan utzi ez dizkioten jabe pribatuek (ikusi Arau Berezi honen B atala) hiritartze-lanen gastuak eta lurzoruagatik pagatu beharko zatekeen bidezko prezioa ordaindu beharko diote Udalerriari, eguneratuta ordaindu ere, egiteke geratu diren lan horien egikaritze subsidiarioaren ondorioz.

AK.04 (UB) AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Astigarraga – Hernani errepide zaharraren, Hernaniko Hegoaldeko saihesbidearen eta Karabelgo eta Orbegozoko biribilguneak lotzen dituen bidearen artean kokatutako industria-guneari dagokio. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira (hiru orube izan ezik).

— Gutxi gorabeherako azalera: 111.850 m².

B.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK.

— «SUE-26.6 (Akerregi) Industria Sektoreko Aldatutako Plan Partzialak» ezarritako antolamendua finkatzea. Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko maiatzaren 6an onartu zuen behin betiko antolamendu hori, Hernaniko Udalbatzak zehaztutako egunetan behin betiko onartutako ondorengo Xehetasun Azterketak aintzat hartuta:

186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar en esta ADP será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,15 m² (t) / m² de uso característico industrial.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, incluidas las de ejecución del nuevo tramo del Sistema General Viario previsto, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el Río Urumea, ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, la ejecución de las obras de protección contra las inundaciones propuestas por el Estudio de Ordenación del Cauce del Río Urumea redactado y aprobado por dicha institución.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En el supuesto anterior, o en el de realización de obras de acondicionamiento, remodelación, o sustitución de la edificación consolidada, los propietarios privados que no hayan cedido gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la terminación de la urbanización del Area (ver apartado B de esta Norma Particular) resarcirán al Municipio, actualizados, los gastos de las obras de urbanización y el justiprecio del suelo que se hubiera tenido que satisfacer, como consecuencia de la ejecución subsidiaria de la ejecución de tales trabajos pendientes.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UB)AK.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza industrial situada entre la antigua carretera Astigarraga – Hernani, la variante Sur de Hernani y el vial que une las rotondas de Karabel y Orbegozo. Se trata de terrenos hoy día urbanizados y edificados (salvo tres solares).

— Superficie aproximada: 111.850 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Parcial Modificado del Sector Industrial SUE-26.6 (Akerregi)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 6 de mayo de 2003 y por los siguientes Estudios de Detalle aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani en las fechas indicadas:

— «SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 1 partzelaren Xehetasun Azterketa»: 2005eko urriaren 13a.

— «SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 3 eta 4 partzelen Xehetasun Azterketa»: 2004ko urriaren 21a.

— «SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 8 partzelaren Xehetasun Azterketa»: 2008ko abenduaren 18a.

— «SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 10 partzelaren Xehetasun Azterketa»: 2008ko apirilaren 3a.

— «SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 11 partzelaren Xehetasun Azterketa»: 2004ko abenduaren 22a.

— «SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 14 partzelaren Xehetasun Azterketa»: 2004ko abenduaren 22a.

— Egungo eraikinak finkatzea, udal-lizentziari jarraituz eraikitakoak.

— SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko Plan Partzialean 15 zk. duen partzela berrantolatzea, ostatu-erabilerarako, Udalak 2008an onartutako hirigintza-jarraibideen arabera.

— Karabelgo biribilgune berria hiritartzeko lana bukatzea (Bide-sistema Orokorra), Area honetako zatian (gainerakoa Zikuñagako Azpi-eremuan kokatzen da).

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria erabilerako» gunea (Azalera: 89.659 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» Sistema Orokorra (azalera: 14.989 m²).

«C.30 Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» sistema orokorra (Azalera: 7.202 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area horretako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatuko da. Onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketek zehaztutako baldintzei eta ezaugarriei jarraituz (ikusi Arau Berezi honetako B atala), edo dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoei jarraituz, area horretan dauden eraikinen formaren (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) emaitza da eraikigarritasun hori.

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten du horrek) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

Aurrekoaren salbuespen moduan, indarrean den Plan Partzialeko 15 zk. duen partzelan beste garapen bat proposatzen da (Arau Berezi honetako AK.04.1 jarduerari dagokiona). Partzela horren hirigintza-eraikigarritasuna honako hau da:

* Sestra gainean (beheko solairua eta solairuak): 4.100 m².
* Sestra gainean (sotoa / erdisotoa): 4.500 m² (t).

— «Estudio de Detalle de la parcela 1 del Sector SUE-26.6 (Akerregi)»: 13 de octubre de 2005.

— «Estudio de Detalle de las parcelas 3 y 4 del Sector SUE-26.6 (Akerregi)»: 21 de octubre de 2004.

— «Estudio de Detalle de la parcela 8 del Sector SUE-26.6 (Akerregi)»: 18 de diciembre de 2008.

— «Estudio de Detalle de la parcela 10 del Sector SUE-26.6 (Akerregi)»: 03 de abril de 2008.

— «Estudio de Detalle de la parcela 11 del Sector SUE-26.6 (Akerregi)»: 22 de diciembre de 2004.

— «Estudio de Detalle de la parcela 14 del Sector SUE-26.6 (Akerregi)»: 22 de diciembre de 2004.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Reordenación de la parcela n.º 15 del Plan Parcial del Sector SUE-26.6 (Akerregi), para uso hotelero, según las pautas urbanísticas acordadas por el Ayuntamiento en 2008.

— Terminación de la obra de urbanización de la nueva rotonda de Karabel (sistema General Viario), en la parte incluida en esta Area (el resto se emplaza dentro del Subámbito de Zikuñaga).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 89.659 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 14.989 m²).

Sistema General «C.30 Red de Comunicación Ferroviaria. Banda de Reserva para la NRFPV « (Sup. 7.202 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial y por los Estudios de Detalle aprobados (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Como excepción de lo anterior se propone un nuevo desarrollo en la Parcela n.º 15 del Plan Parcial vigente (correspondiente a la actuación AK.04.1 de esta Norma Particular) cuya edificabilidad urbanística es la siguiente:

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 4.100 m².
* Bajo rasante (sótano / semisótano): 4.500 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetan (Arau Berezi honetako AK.04.1) antolatutako hirigintza-eraikigarritasun berria, esleitutako erabilerari jarraituz, honela banakatzen da:

* Sestra gainean: 4.100 m² hirugarren sektoreko erabilerarako bideratuko dira, soil-soilik ostatu-erabilerarako, 100 gelatik gorako edukiera duten ostatuentzako.

* Lurpean: 4.500 m² (t) aparkalekuetarako (gutxienez 100 plaza) eta eraikinaren zerbitzu osagarrietarako erabiliko dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Bide-sistema Orokorra (C.10/AK.04) eta Trenbiderako Sistema Orokorraren aurreikuspena. ETSB-rako erreserba banda (C.30/AK.04) finkatzea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Gaur egungo Sistema Lokalak (barneko bide-sarea, oinezkoentzako pasealeku perimetrala eta zuzkiduretarako erreserbak) izango dira, egitura aldetik, Area honetako antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan, «Kokapen aldatua» kontzeptuan (CS-2.d), sartuko dira honako orube hauek (erref.: 114 eta 151):

— «Akerregi txatartegia» (1990eko hamarkadaren amaieran utzi zion jarduerari eta industria-eremu bihurtu zen).

— «Akerregi zabortegia» (2 eremu) (1980ko hamarkadaren amaieran utzi zion jarduerari eta, ondoren, industria-eremu bihurtu zen).

— Uholdeak izateko arriskua maiztasun hauekin: 10 eta 100 urte bitartean eta 100 eta 500 urte bitartean. (CS-2.c).

— GI-131 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— ETSB-rako erreserba banda (CS-6.e).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikinik edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Biztanleria.

Area honetan eragiten duten planak eta proiektuak egitean eta gauzatzean, trenbide-sarearen funtzionamenduak (AHT) eragingo duen soinu-inpaktua deuseztatzeko edo gutxitzeko beharrezko diren neurriak hartuko dira.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística ordenada en este Area (AK.04.1 de esta Norma Particular), en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante: 4.100 m² destinados a uso terciario, exclusivamente hotelero, con capacidad no inferior a 100 habitaciones.

* Bajo rasante: 4.500 m² (t) destinados a usos de aparcamiento (mínimo 100 plazas) y de servicios auxiliares de la edificación.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistema Generales Viario (C.10/AK.04) y Ferroviario. Banda de Reserva para la NRFPV (C.30/AK.04).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Los Sistemas Locales (red viaria interior, paseo peatonal perimetral y reservas dotacionales) existentes se constituyen en condiciones reguladoras, con carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Los siguientes solares quedan incluidos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV, (Ref. 114 y 151) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (CS-2.d):

— «Chatarrería Akerregi» (cese de actividad a finales de los 90 y transformación en área industrial).

— «Vertedero Akerregi» (2 áreas) (cese de actividad a finales de los 80 con posterior transformación en área industrial).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años y de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-131 (CS -6.c).

— Banda de reserva para la NRFPV (CS -6.e).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos que afecten a este Area, se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado del funcionamiento de la red ferroviaria (TAV).

2. Beste gai batzuk.

Area hau exekutatzean, udal-ordenantzek araututako irizpideak bete behar dira, Udalak planeamendu orokor hau garatzeko eman ditzakeen arauen baitan. Hauek izango dira, besteak beste, gai-esparruak: Atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea obrak egiten diren bitartean; sortzen diren hondakinak jasotzea, tratatzea eta dagokien lekuan uztea; obrek sortutako zaraten, hautsen eta bestelakoen eragina ahalik eta gehien txikitzea; obrek inguruko herritarrei sortutako zehar-kalteen eragina ahalik eta gehien txikitzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (atxikitako 3. eta 4. planoak). Beste zenbait zehaztapenen artean, Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketek ezarritakoa finkatzen du antolamendu xehakatu horrek (ikus Arau Berezi honen B atala).

Plan Partzialean 15 zk. duen partzelaren antolamendu xehakatua (Arau Berezi honetako AK.04.1 unitatea) Xehetasun Azterketa baten bidez ezarriko da. Antolamendu horrek Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

11. Programazioa.

Oraindik erabili gabe dauden partzelak exekutatzeko epeak Plan Partzialak (ikusi Arau Berezi honetako B atala) eta hirigintza-legedi orokorrak horretarako ezarritakoak izango dira.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru Finkatua, Plan Partzialean 15 zk. duen partzela izan ezik (Arau Berezi honetako AK.04.1 unitatea). Partzela horrek Finkatu gabeko Hiri-lurzorua kategoria du, eraikigarritasun haztatua hazi egin delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Exekutatutako partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Lur-zati horietan eraikitzeko gaitasuna agortutzat jotzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera izan ezik; aukera hori, hain zuzen, Arau Berezi honen C.4 atalean ezarritakoaren arabera arautuko da.

Lur-zati horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren mailako aprobetxamenduak erabilera libreko eta jabetza pribatuko lurzoruetan.

Erabat edo partzialki oraindik eraiki gabe dauden «b.10 / AK.04.2», «b.10 / AK.04.3», «b.20 / AK.04.4» eta «b.10 / AK.04.5» partzelen eraikigarritasun fisikoa (Plan Partzialean 8, 10, 11 eta 14 zk. dute partzela horiek) Plan Partzialean eta Xehetasun Azterketetan zehaztutakoa da (ikusi Arau Berezi honen B atala).

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial y por los Estudios de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de la parcela n.º 15 del Plan Parcial (unidad AK.04.1 de esta Norma Particular), quedará establecida mediante un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de las parcelas aún vacantes, son los que al efecto establece el Plan Parcial (ver apartado B de esta Norma Particular) y la legislación urbanística de general aplicación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado, a excepción de la parcela n.º 15 del Plan Parcial (unidad AK.04.1 de esta Norma Particular), a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela ya ejecutada es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada de dichas parcelas.

En lo que se refiere a la edificabilidad física que corresponde a las Parcelas aún sin edificar (total, o parcialmente) «b.10 / AK.04.2», «b.10 / AK.04.3», «b.20 / AK.04.4» y «b.10 / AK.04.5» (n.º 8, 10, 11 y 14 del Plan Parcial) es la establecida por el Plan Parcial y por los Estudios de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

«b.20 / AK.04.1» partzela, berriz, (Plan Partzialean 15 zk.).

* Sestra gainean (beheko solairua eta solairuak): 4.100 m².

* Sestra gainean (sotoa / erdisotoa): 4.500 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Erregimen aplikagarria onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketek ezarritakoa da (ikus Arau Berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

«b.20 / AK.04.1» partzela eraikigarriari dagokionez, (Plan Partzialean 15 zk. du partzela horrek).

* Sestra gainean: 4.100 m² hirugarren sektoreko erabilerarako bideratuko dira, soil-soilik ostatu-erabilerako, 100 gelatik gorako edukiera duten ostatuentzako.

* Sestrapean: 4.500 m² (t) aparkalekuetarako (gutxienez 100 plaza) eta ostatu-erabileraren zerbitzu lagungarri eta osagarrietarako erabiliko dira.

Lurzoru librea, partzelan eraiki gabe utzitakoa, sarbideetarako, zerbitzu-aparkalekuetarako eta lorategietarako bideratuko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraituz.

«b.10 / AK.04.2», «b.10 / AK.04.3», «b.20 / AK.04.4» eta «b.10 / AK.04.5» partzeletan proposatutako eraikinei dagokienez, aplikatu beharreko parametro geometrikoak Plan Partzialean eta Xehetasun Azterketetan zehaztutakoak dira (ikusi Arau Berezi honen B atala).

«b.20 / AK.04.1» partzelan proposatutako eraikuntza berriari dagokionez, horien lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak Xehetasun Azterketa baten bidez zehaztuko dira. Azterketa horrek honako baldintza hauek errespetatuko ditu:

* Sestra gaineko gehienezko profila: BS + 5 solairu (erlaitzaren gehienezko altuera: 20 m). Sestrapean: 3 solairu.

* Iparraldeko eta hegoaldeko gehieneko lerrokadurak ondoko partzelako eraikuntzaren luzapena dira. Plan Partzialean 14 zk. du ondoko partzelak.

* Gutxienez 10 metroko tartea ondoko partzelako (Plan Partzialeko 14 zk.) eraikuntzarekiko eta Karabelgo biribilguneko galtzadaren zintarriarekiko.

6. Partzelatzea.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da. Partzela horietako eraikuntzak erabilerarako edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko modua Plan Partzialeko ordenantzen bidez eta Xehetasun Azterketen bidez arautuko da (ikusi Arau Berezi honen B atala).

Hirugarren sektoreko erabilerarako (ostatu-erabilera) partzela eraikigarri berria agindu da, aldi berean zatiezina dena: «b.20 / AK.04.1» partzela, 1.500 m²-koa, gutxi gorabehera.

7. Jabetza-baldintzak.

Onartutako antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.1- Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

Partzela eraikigarri pribatuak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

En lo que se refiere a la Parcela «b.20 / AK.04.1» (n.º 15 del Plan Parcial).

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 4.100 m².

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 4.500 m² (t).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Parcial y por los Estudios de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), o en su caso, por las condiciones de las respectivas licencias de construcción concedidas. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En lo que corresponde a la parcela edificable Parcela «b.20 / AK.04.1» (n.º 15 del Plan Parcial).

* Sobre rasante: 4.100 m² destinados a uso terciario, exclusivamente hotelero, con capacidad no inferior a 100 habitaciones.

* Bajo rasante: 4.500 m² (t) destinados a usos de aparcamiento (mínimo 100 plazas) y de servicios auxiliares y complementarios del uso hotelero.

El suelo libre, no edificado de la parcela, se destinará a accesos, aparcamiento de servicio y a zonas ajardinadas.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las edificaciones propuestas en las Parcelas «b.10 / AK.04.2», «b.10 / AK.04.3», «b.20 / AK.04.4» y «b.10 / AK.04.5», los parámetros geométricos a aplicar son los establecidos por el Plan Parcial y por los Estudios de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

En lo que corresponde a la nueva edificación propuesta en la parcela «b.20 / AK.04.1», la fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la misma, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, que respetará:

* Un perfil máximo sobre rasante de PB + 5PP (altura máxima de cornisa: 20 m) y de 3PS bajo rasante.

* Las alineaciones extremas Norte y Sur son prolongación de las de la edificación existente en la parcela colindante (n.º 14 del Plan Parcial).

* Un retiro mínimo de 10 m. respecto de la edificación de la parcela colindante (n.º 14 del Plan Parcial) y del bordillo de la calzada de la rotonda de Karabel.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada. La división de la edificación de estas parcelas, en locales de uso, o propiedad independiente queda regulada por las ordenanzas del Plan Parcial, y por los Estudios de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

Se ordena una nueva parcela edificable de uso terciario (hotelero), así mismo indivisible: «b.20 / AK.04.1» de 1.500 m² aproximadamente.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas edificables privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena.

Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekuen inbentarioan dauden orubeei eragiten dieten jarduerak egiteko, gaur egungo jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak egiteko baimen berriak ematerakoan (ikusi Arau Berezi honen C-8 atala), aurrez Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin behar da eta, horretarako, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.

Arearen hiritartze publikoa hobetzeko lanak eta Bide-sistema Orokorra bukatzeko lanak (Karabelgo biribilgunea) Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira. Hernaniko Udalak sustatu beharko ditu proiektu horiek.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, Arau Berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Baldin eta «b.20 / AK.04.1» partzelako jabeek ostalaritza-sustapeneko proposamenari modu formalean uko egingo baliote, Hirigintza Arau Berezi honen bidez partzela horretarako onartutako antolamendua (erabilera-erregimena, eraikigarritasun fisikoa, eraikitzeko parametroak, banaezintasun-erregimena, etab.) goitik behera berriro planteatzea eragingo luke horrek. Horretarako, Udalak, beste edozein jardueraren aurretik, Antolamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu bat sustatuko du, horren bidez 2003ko maiatzaren 6an SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko Plan Partzialean 15 zk. duen partzelarako onartutako antolamendua eta eskubideak eta betekizunak lehengoratzeko aipatutako partzelan.

Arau Berezi honetako «5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan lau Jarduketa Bakan geratu dira mugatuta, AK.04.2, AK.04.3, AK.04.4 eta AK.04.5. Finkatutako antolamenduan oraindik erabili gabe (edo egikaritze-fasean) dauden beste horrenbeste partzelari dagozkie jarduketa horiek. Aldi berean, AK.04.1 Zuzkidura Jarduera geratu da mugatuta aipatutako planoan. Ostatu-erabilerarako partzela berriari dagokio jarduera hori.

Arau Berezi honek baimendutako hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeek (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dago horren beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik ez duten eta antolamendu finkatuan sartuta ez dauden guztiak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area y las de conclusión del Sistema General Viario (rotonda de Karabel) se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Si por parte de los propietarios de la parcela «b.20 / AK.04.1» se manifestara formalmente el desistimiento en la propuesta de promoción hotelera, esta circunstancia conllevará el replanteamiento integral de la ordenación (régimen de uso, edificabilidad física, parámetros edificatorios, régimen de indivisibilidad, etc.) adoptada por esta Norma Urbanística Particular para misma. Al efecto, el Ayuntamiento, de forma previa a cualquier actuación, impulsará un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, por el que se restituya en esta parcela la ordenación y los derechos y obligaciones correspondientes a la parcela n.º 15 del Plan Parcial del Sector SUE-26.6 (Akerregi) aprobado el 6 de mayo de 2003.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas cuatro Actuaciones Aisladas, AK.04.2, AK.04.3, AK.04.4 y AK.04.5, y que corresponden a otra tantas parcelas de ordenación consolidada y que aún están vacantes (ó en fase de ejecución). Así mismo, en el citado plano queda delimitada la Actuación de Dotación, AK.04.1, correspondiente a la nueva parcela de uso hotelero.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako hiritartze publikoa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Area honi dagokion zatiko Bide-sistema Orokorraren hiritartzea (Karabelgo biribilgunea) bukatzeko lanen finantzaketa (eta hala badagokio, egikaritzea) garai bateko SUE-26.6 sektoreko Konpentsazio Batzordeak hartuko du bere gain.

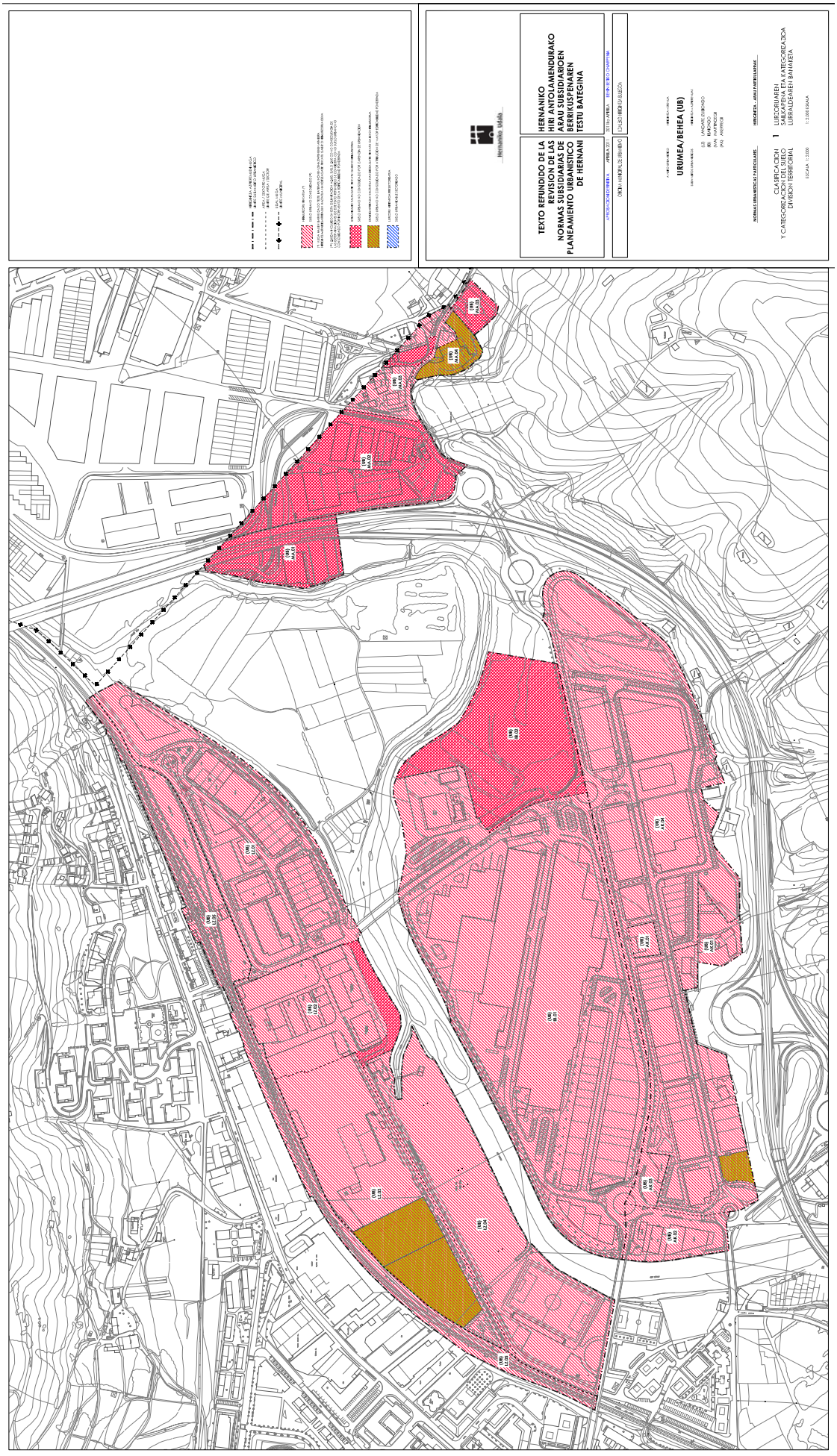
AK.04.1 eremuko jarduerak (zuzkidura-jarduera-) eragindako hirigintza-kargatzat hartuko dira onartutako antolamendua gauzatzearekin zuzen-zuzenean lotura dutenak, bai jarduketa-eremuaren mugen barruan daudenak eta bai kanpoan geratzen direnak. Jarduera horren jabeak behartuta daude Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak betetzera.

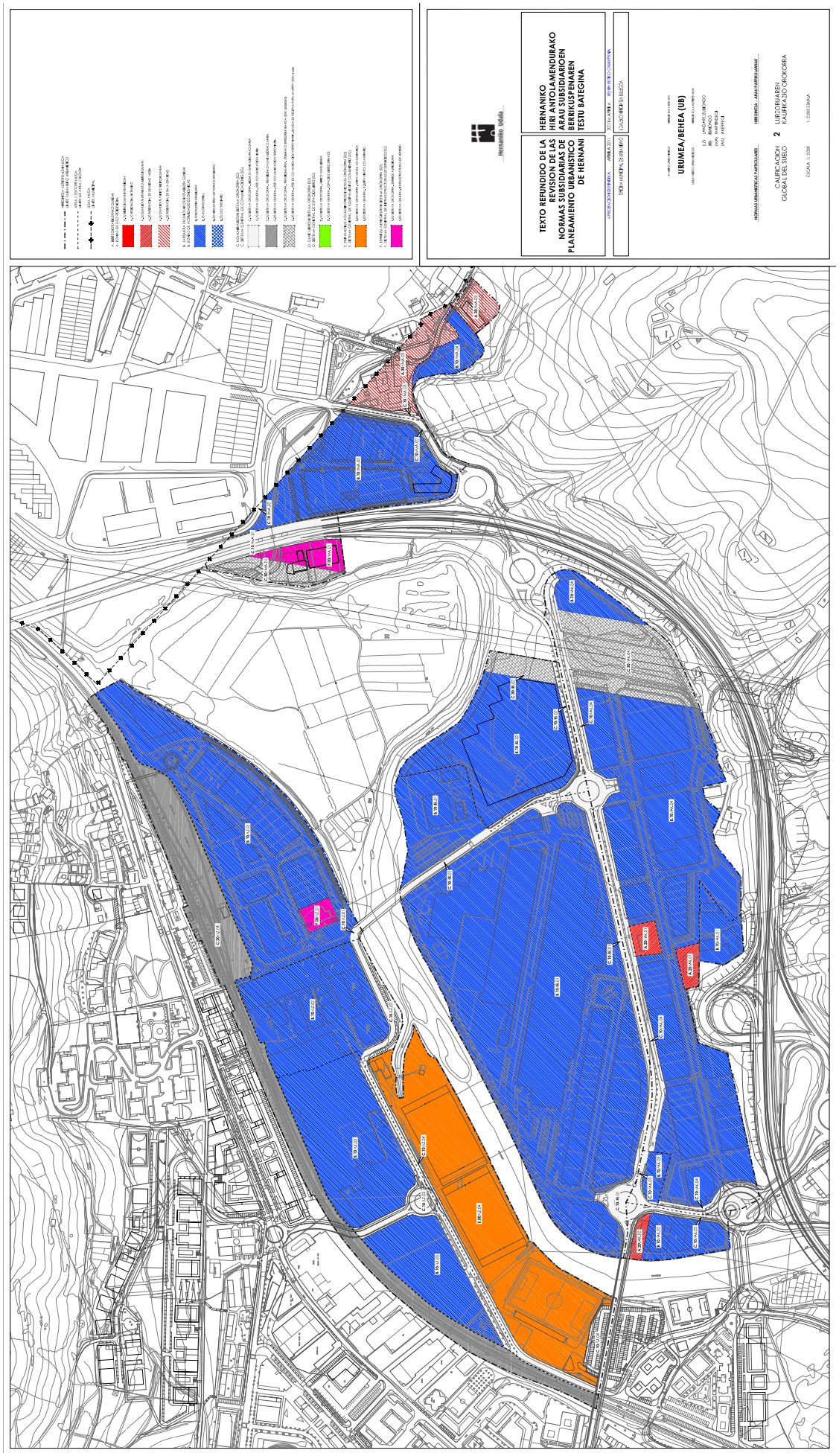
6. Cargas urbanísticas.

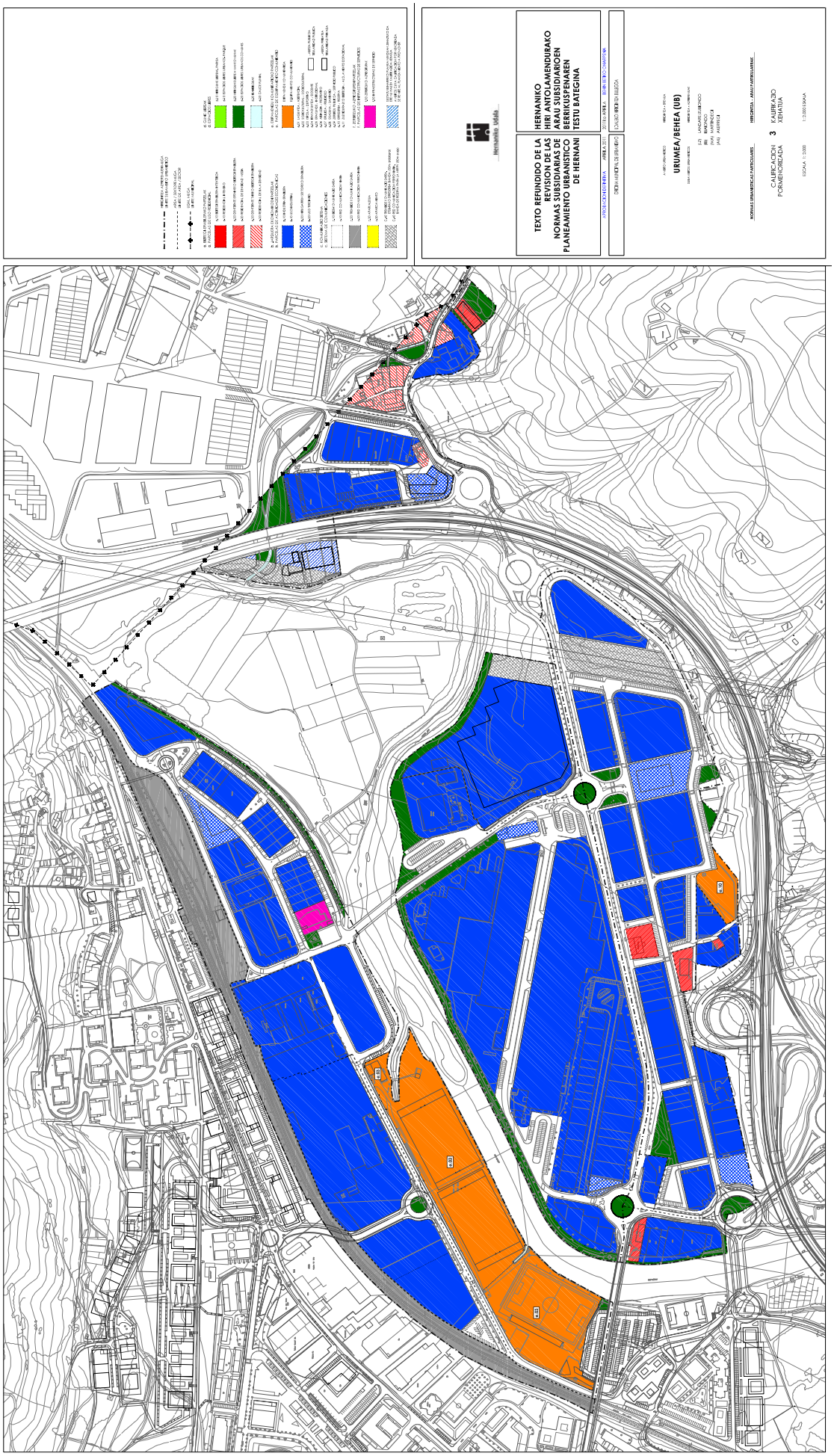
Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

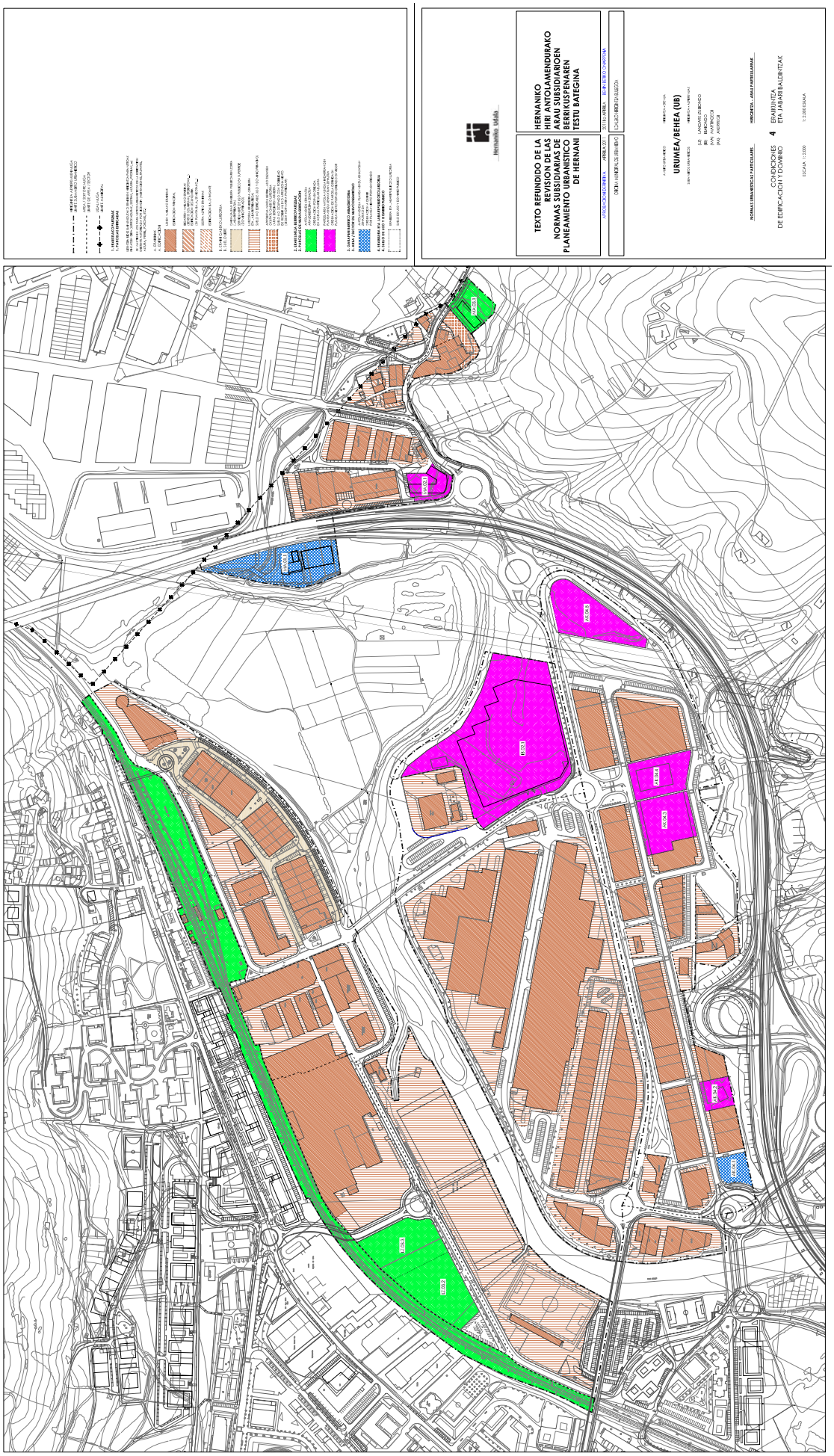
La financiación (y en su caso, la ejecución) de las obras de terminación de la urbanización del Sistema General Viario (rotonda de Karabel) en la parte incluida en este Area, recae sobre la Junta de Compensación del antiguo Sector SUE-26.6.

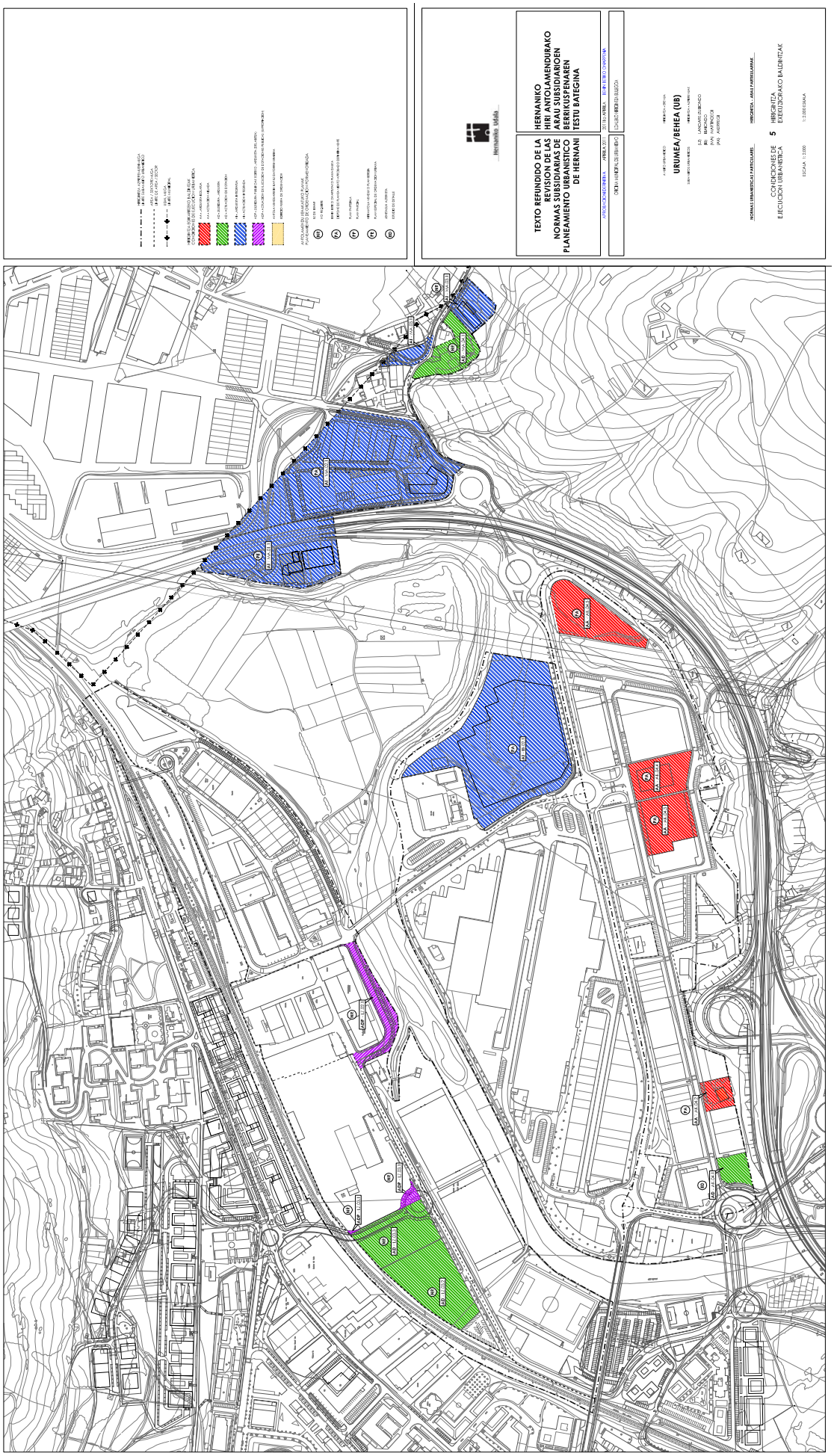
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la actuación AK.04.1 (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de la misma. Los propietarios de la citada actuación quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

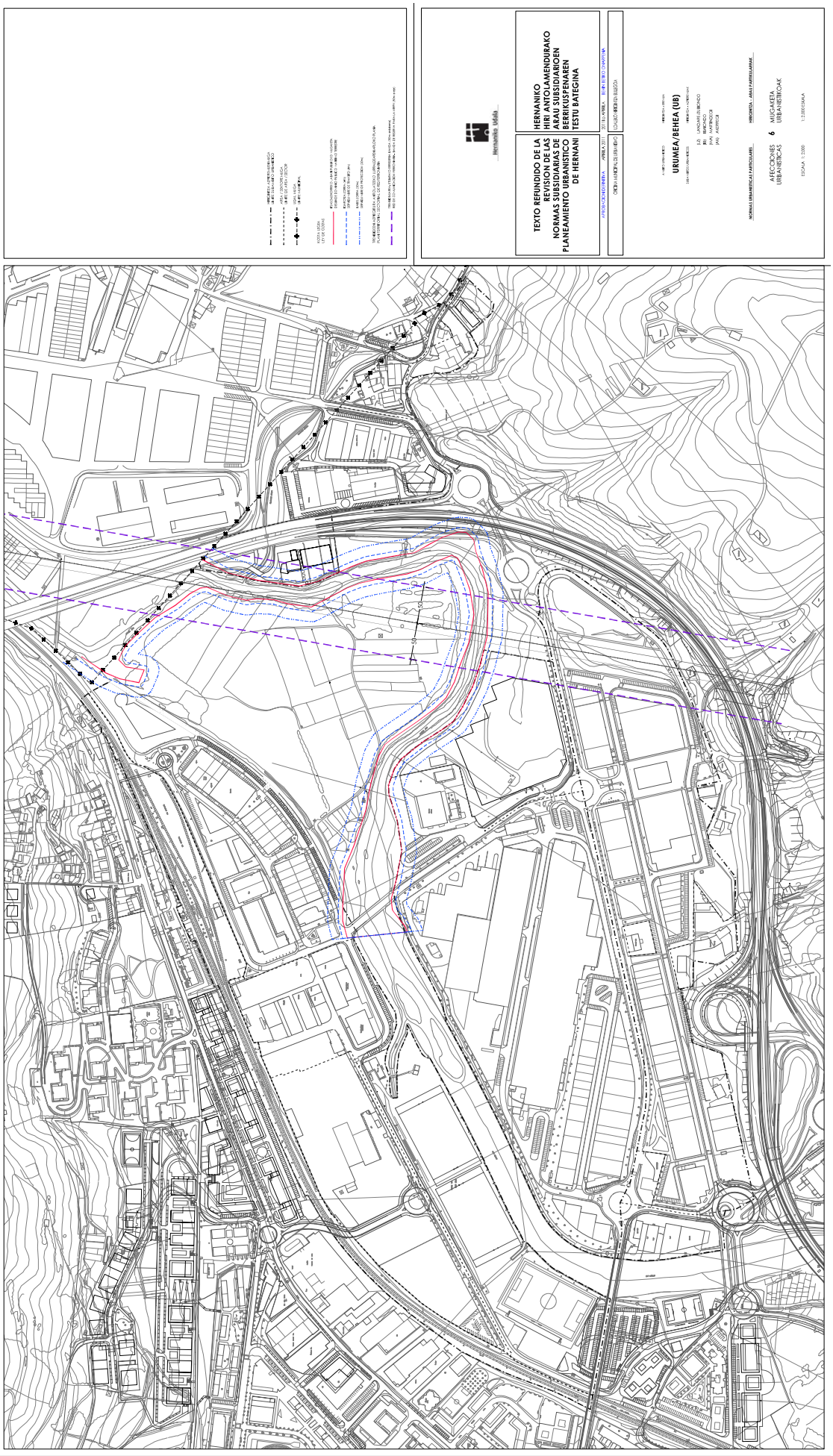

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
URUMEA/BEHEA (UB)
CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO
LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA
DIVISION TERRITORIAL
LURRALDEAREN BANAKETA
1
1:2000


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
URUMEA/BEHEA (UB)
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO
URZORIAREN KALIFIKAZIO OROKORRA
2
Hernanin Udala


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDUAREN ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
URUMEA/BEHEA (UB)
3 KALIFICACION PORMENORIZADA
3 KALIFICACION XEHATUA


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
URUMEA/BEHEA (UB)
CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO
ERANSKINTA ETA JABARI BALDINTZAK
4


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
URUMEA/BEHEA (UB)
HERRIGINTZA
EJECUCION URBANISTICA
HIRIGINTZA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK
5


Hernanin lotuta
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
URUMEA/BEHEA (UB)
AFECCIONES URBANÍSTICAS
HIRIGINTZA ARAUTZAPENAK
6 MUGAKAFETA
HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK
ESCALA 1:1.000
ESKALA 1:1.000

7. LIBURUA
HIRIGINTZA-EREMUA
URUMEA / ERDIALDEA (UE)

(PK) PORTU-KARABEL
(ZE) ZIKUÑAGA-EZIAGO
(OS) OSINAGA

AURKIBIDEA

(UE)PK – PORTU-KARABEL AZPI-EREMUA.
PK.01 Area.
PK.02 Area.
PK.03 Sektorea.
PK.04 Area.
PK.05 Area.
PK.06 Area.
(UE)ZE – ZIKUÑAGA-EZIAGO AZPI-EREMUA.
ZE.01 Area.
ZE.02 Area.
ZE.03 Area.
ZE.04 Area.
ZE.05 Area.
ZE.06 Area.
ZE.07 Area.
ZE.08 Area.
ZE.09 Sektorea.
(UE)OS – OSINAGA AZPI-EREMUA.
OS.01 Area.
OS.02 Area.
PLANOAK (1/2000 eskala).
1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa.
2. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra.
3. Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua.
4. Eraikuntza eta Jabari Baldintzak.
5. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak.

(UE) PK – PORTU - KARABEL
AZPI-EREMUA

(UE)PK.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

Kokapena: Karabel auzoari dagokio, eta Urumea ibaiaren ezkerreko ibaiertzean dago, ibaiaren ibilguaren eta Madril-Irun trenbidearen artean. Isolatutako gune bat da, eta Hernaniko hiriguneko irteera-bide zaharrari atxikita dago Balantxaren eta Karabelgo zubiaren artean. Gaur egun, eraikitako eta hiritartutako lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 32.842 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo antolamendua finkatzea. Antolamendu hori H-4 poligonoaren Plan Partzialean zehaztu zen; eta 1973ko azaroaren 7an onartu zuen, behin betiko, Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak.

— Udal-baimenaren arabera exekutatutako egungo eraikinak finkatzea.

LIBRO 7
AMBITO URBANISTICO
URUMEA / ERDIALDEA (UE)

(PK) PORTU-KARABEL
(ZE) ZIKUÑAGA-EZIAGO
(OS) OSINAGA

INDICE

SUBAMBITO (UE) PK – PORTU-KARABEL.
Area PK.01.
Area PK.02.
Sector PK.03.
Area PK.04.
Area PK.05.
Area PK.06.
SUBAMBITO (UE) ZE – ZIKUÑAGA-EZIAGO.
Area ZE.01.
Area ZE.02.
Area ZE.03.
Area ZE.04.
Area ZE.05.
Area ZE.06.
Area ZE.07.
Area ZE.08.
Sector ZE.09.
SUBAMBITO (UE) OS – OSINAGA.
Area OS.01.
Area OS.02.
PLANOS (Escala 1/2000).
1. Clasificación y Categorización del Suelo. División Territorial.
2. Calificación Global del Suelo.
3. Calificación Pormenorizada del Suelo.
4. Condiciones de Edificación y Dominio.
5. Condiciones de Ejecución Urbanística.

SUBAMBITO
(UE) PK – PORTU - KARABEL

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(UE)PK.01

A. DATOS GENERALES.

Emplazamiento: Este Area corresponde al Barrio de Karabel, que se ubica en la ribera izquierda del Urumea, entre el cauce del río y el ferrocarril Madrid-Irun. Este paquete urbano aislado, queda apoyándose en el antiguo camino de salida del Casco de Hernani, entre Balantxa y el puente. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 32.842 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por el «Plan Parcial del polígono H-4», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo del 7 de noviembre de 1973.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Mugikortasun Planaren irizpideak kontuan hartuta, aparkaleku-eremu publiko zabal bat sortzea (Bide Sistema Orokorra), gutxienez, 250 aparkaleku-plazakoa. Eremu horren zati bat Area horretan kokatuko da, eta bestea, (UB)LZ.04 Area mugakidean. Karabel auzoko eta Landare kirol-instalazioen eskakizunak betetzeaz gain, zerbitzua emango dio Hernaniko hiriguneari. Aparkaleku horrek izaera intermodala izango du, kanpoko bide-sarearekin (Urumeako Autobidearekin, Zikuñagan), ADIFen geralekuarekin eta Balantxako hiri-igogailuarekin lotura baitu. Horretarako, egungo aparkaleku-eremua berrituko eta zabalduko da, egungo kirol-pista eta gizarte-ekipamenduko behin-behineko eraikina (UE)PK.02 area mugakidera mugituta.

— Paseko trafikoa (Karabelgo zubia - Landare - Zubiondo) bertatik kentzea, bizitegi-eremutik pasaraziz, Karabel auzoaren iparraldeko ertzeko egungo bidea perimetroko zirkulazio-ardatz bihurtuta.

— Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren ibilgua antolatzeko azterlanean, uholdeetatik babesteko aurreikusitako lanak exekutatzea.

— Karabel auzoan exekutatu diren lur gaineko urbanizazioaren eta zerbitzu-sare orokorren hobetze-lanak osatzea.

— ADIFen partzelan (Trenbide Sistema Orokorra), trenerabilera eta hari atxikitako egungo eraikinak eta instalazioak (geralekua) finkatzea. Tren-garraioari lotutako erabileren kokatze- eta hiritartze-jarduketak arautzea, bai eta eraikinen exekuzioa ere.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

A.10 Dentsitate Handiko Bizitegi Eremua (18.357 m²).

C.10 Bide Sistema Orokorra, bide- eta aparkaleku-sarea (6.616 m²).

C.20 Trenbide Sistema Orokorra (ADIF) (7.868 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatu da, egungo eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honetako B atala), eta nolanahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Trenbide Sistema Orokorrari dagokionez, ez da hirigintza-eraikigarritasunik zehazten, zuzkidura publikoa baita, irabaziasmorik gabea.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area horri esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

— Creación, en consonancia con las directrices del Plan de Movilidad redactado, de una importante área de aparcamiento público (Sistema General Viario) a ubicar, parte en esta Area y parte en la colindante (UB)LZ.04 (con capacidad no menor de 250 plazas) que además de cubrir las necesidades del Barrio de Karabel y de estas instalaciones deportivas de Landare, dé servicio al Casco de Hernani. Aparcamiento que tiene un carácter intermodal al estar bien conectado con la red viaria exterior (nudo de Zikuñaga de la Autovía del Urumea), con el apeadero de ADIF y con el ascensor urbano de Balantxa. Para ello se reformará y ampliará el área aparcamiento ya existente, desplazando la pista deportiva actual y el pequeño local provisional de quitamiento social, al Area colindante (UE)PK.02.

— Supresión del tráfico de paso (puente de Karabel-Landare- Zubiondo) a través de la zona residencial, mediante la reconversión del vial existente, que bordea por el Norte el Barrio de Karabel, en eje de circulación perimetral del Area.

— Ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones (lezón) previstas en el Estudio de Ordenación del Cauce del río Urumea redactado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

— Completar las actuaciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio, ya ejecutadas en gran parte del barrio de Karabel.

— Consolidación del uso Ferroviario y de las edificaciones e instalaciones existentes (apeadero) en la parcela de ADIF (Sistema General de Comunicación Ferroviaria). Regulación de la construcción de edificios, de las actuaciones de urbanización y de implantación de usos relacionados con el transporte ferroviario.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 18.357 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» Vial y Aparcamiento (Sup. 6.616 m²).

Sistema General «C.20 Red Comunicación Ferroviaria» (ADIF) (Sup. 7.868 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

En lo que se refiere al Sistema General de Comunicación Ferroviaria, carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Trenbide Sistema Orokorra finkatzea (C.20/PK.01).

(UE)PK Portu-Karabel azpi-eremuaren antolamendu globalerako planeamendu orokor honek aurreikusten duen C.10/PK.01 Bide Sistema Orokorra (bide- eta aparkaleku-sarea) eredu bat izango da arearen planeamendu xehakatua eta exekuzioa gauzatzeko, bai eta arearen mugetatik kanpo dauden elementuei dagokienean ere.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek, B atalean, bide eta ekipamendu publiko sistema lokalei dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak izango dira arearen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— Areako lurzoru guztiak du, uholdeak direla eta, urpean geratzeko arriskua, 0-10, 10-100 eta 100-500 urteko birgertatze-aldiekin (CS-2.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b).

— Trenbide-saretik eratorritako zorrak (Madril-Irun) (CS-6.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Karabelgo biaduktua (IV-12 erref.): Ondasun higiezin horrek IV. motako babes-erregimena du Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Biztanleria.

Areari dagozkion planak eta proiektuak egitean eta exekutatzean, trenbide-sarearen funtzionamenduak eragindako inpaktu akustikoa ezabatzeko edo murrizteko neurriak hartuko dira.

2. Beste gai batzuk.

Area exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udal Ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Lanak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; lanetan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; lanek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Arearen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3. eta 4. planoak), beste erabaki batzuen artean, onartutako Plan Partzialak zehaztutakoa finkatzen baitu (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Trenbide Sistema Orokorrari dagokionez, Plan Berezi bat onartu beharko da zabaltze-lanak, eraikin edo instalazio osagarri berriak egiteko, bai eta tren-garraioarekin lotutako balizko beste erabilera batzuk kokatzeko ere.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Ferroviario existente (C.20/PK.01).

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria-Aparcamiento) C.10/PK.01 previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (UE)PK-Portu-Karabel, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Area, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a sistemas locales viario y de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Todo el suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a 10 años, de 10 a 100 años y de 100 a 500 años (CS-2.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Viaducto de Karabel (ref.IV-12): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a este Area se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado del funcionamiento de la red ferroviaria.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

En lo que se refiere al Sistema General de Comunicación Ferroviaria, la ampliación, o nueva construcción de edificios, o instalaciones auxiliares, así como la hipotética implantación de nuevos usos relacionados con el transporte ferroviario, requerirá de la aprobación previa de un Plan Especial.

11. Programazioa.

Areako Bide Sistema Orokorreko elementu berria, hots, aparkalekuaren zati bat, eraikitzeko epeak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

Aginpidedun erakundeak egingo ditu uholdeetatik babesteko lanak, berariazko programari jarraiki.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikinen formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Arearen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak. Alabaina, araututakoaren salbuespen gisa, finkatutako eraikigarritasun fisikoa zabaltzeko aukera dago Trenbide Sistema Orokorrari dagokion partzelan (ADIF), trengarraioaren zerbitzuaren eskakizun funtzionalak betetzeko. Horretarako, eskakizun horiek behar bezala justifikatu beharko dira, eta Plan Berezi bat onartu.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzelei aplikatuko zaien erregimena zehazten da Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean, hain zuzen, Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 atalean. Salbuespen bat dago, eraikinetako beheko solairuetako erabilerei dagokienez ez baitira arau horiek aplikatuko. Beheko solairu horietan atariak eta ataripe irekiak soilik baimentzen dira; edo, Plan Partzialek (ikus arau berezi honetako B atala) edo berariazko eraikuntza-baimenek hala ezartzen badute, etxebizitzak.

Arau Berezi honetako C.10 atalean aurreikusten den Plan Bereziak zehaztuko du ADIFen partzelari lotutako lurzoru-erabileren eta eraikinen antolamendu xehakatua.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

ADIFen partzelari dagokionez, aplikatu beharreko Trenbide Arloko Araudia betetzeaz gain, bertan kokatuko diren eraikin eta instalazio berriak partzelaren ertzetatik bost metrora kokatuko dira gutxienez. Eraikinen erlaitzen altuera maximoa 4,00 metrokoa izango da, eta eraikuntza-profila sestra gaineko solairu bakarrekoa (beheko solairua).

Udalak altuera- eta profil-muga horiek ez betetzea baimen dezake, betiere, aurreikusitako Plan Bereziak, garraiobide horren eskakizun teknikoak medio, horren beharra justifikatzen badu; eta hirigintza eta paisaia aldetik emaitza egokia bermatzen.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de las obras de construcción del nuevo elemento del Sistema General Viario incluido en este Area (parte del Area de aparcamiento), son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones se llevarán a cabo por el Organismo competente, en función de su específico programa.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada. Sin embargo, como excepción de lo regulado, podrá admitirse la ampliación de la edificabilidad física consolidada de la parcela correspondiente al Sistema General de Comunicación Ferroviaria (ADIF), en función de las necesidades funcionales, debidamente justificadas, del servicio de transporte ferroviario, que deberá quedar establecida mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones, en las que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de portales y porches abiertos, o en su caso el de vivienda, cuando así haya quedado dispuesto por el Planes Parcial (ver apartado B de esta Norma Particular), o por las correspondientes licencias de construcción.

El Plan Especial previsto en el apartado C.10 de esta Norma Particular establecerá la ordenación pormenorizada de usos del suelo y de las edificaciones relativas a la parcela de ADIF.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que respecta a la parcela de ADIF, y con independencia del cumplimiento de la Normativa Sectorial de Ferrocarriles aplicable, las nuevas edificaciones e instalaciones a implantar en este Area (excluidas vías, muelles, andenes y elementos de urbanización asimilables) respetarán al menos una distancia de 5 m. al límite de parcela. La altura de cornisa máxima de cada edificación será de 4,00 m., con un perfil sobre rasante de PB.

El Ayuntamiento podrá dispensar del cumplimiento de esta limitación de altura y perfil, siempre que en el Plan Especial previsto se justifique debidamente en base a las exigencias técnicas propias de este sistema de transporte y en tanto que quede garantizado un correcto resultado urbanístico y paisajístico.

6. Partzelatzea.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

7. Jabari-baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.1- Eraikitze eta Jabari Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; bai eta antolamendu honek aurreikusitako aparkaleku publikoarenak ere. Proiektu horien sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak exekutatzeko. Arean, koordinatu egin beharko dira lan horiek (lezoia eraikitzea) eta udalak egingo duen iparraldeko ertzeko perimetro-bidearen moldaketa.

ADIFek edo honek trenbide-sistema kudeatzeko hautatutako erakundeak zaindu beharko ditu, sarbideak, lurzoru librearen urbanizazioa, perimetro-hesia (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorretan zehaztukoa) eta azpiegitura orokorretara hartuneak. Horrez gain, udalaren irizpideetara moldatu beharko ditu barneko zerbitzu-sareak (ikus Arau Berezi honetako E.5 atala).

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, Arau Berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Egungo bide-sarearen eta aparkalekuaren (Komunikazio Sistema Orokorra) birmoldatze- eta zabaltze-lanek Administrazio Hidrauliko eskudunaren baimena jaso beharko dute aldez aurretik; URA – Uraren Euskal Agentziaren Kantauri Ekialdeko Arroen Bulegoan izapidetuko da baimen hori.

ADIFen partzelan:

— Egungo eraikinen zaintze-, zabaltze- edo ordezkatzelanek eta berrien eraikuntza-lanek bete egin beharko dituzte Arau Berezi honek aurreikusitako antolamendu egiturazkoaren eta xehakatuaren zehaztapenak; bai eta Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

— Erabilera eta jarduera berriak (nahitaez tren-garraioari lotutakoak) kokatu edo eraikin eta instalazio berriak eraiki aurretik, Plan Berezi bat egin eta onartu beharko da, eremu horren antolamendu orokorra zehazteko eta eraikuntza-eskubide nahiz erabilera onargarriak adierazteko, betiere, hirigintzafitxa honek zehaztutakoaren arabera.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area, y las de construcción del Area de Aparcamiento Público previsto por esta ordenación, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

La dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes. En este Area deberá coordinarse esta actuación (construcción del lezón) con la de adaptación del vial perimetral que discurre por su límite Norte, que debe acometer el Ayuntamiento.

Corresponderá a ADIF, o a la entidad a la que esté encomendada la gestión del Sistema Ferroviario, mantener a su costa los accesos, urbanización del suelo libre, el vallado perimetral (que se atendrá a lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias) y las acometidas a las infraestructuras generales, así como adaptar las redes interiores de servicio a las directrices municipales (ver apartado E.5 de esta Norma Particular).

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de las obras de remodelación y ampliación de la red viaria y del aparcamiento existentes (Sistema General de Comunicaciones) quedarán supeditadas a la autorización previa de la Administración Hidráulica competente, a tramitar ante a Oficina de Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua – URA.

En lo que se refiere a la parcela de ADIF:

— Las operaciones de de mantenimiento, ampliación, sustitución, o nueva edificación darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

— La implantación de nuevos usos y actividades, que deberán en todo caso estar relacionadas directamente con el transporte ferroviario, así como la ejecución de nuevas construcciones o instalaciones deberá verse precedida por la redacción y aprobación de un Plan Especial que ordene globalmente la zona y señale los derechos edificatorios y los usos admisibles en la misma, todo ello en consonancia con lo estipulado en la presente ficha urbanística.

— Areako hirigintza- edo eraikuntza-egintzek eta erabilera-edo jarduera-kokapenak, udaleko gainerako lurretan egingo direnek bezala, aurrez udal-lizentzia lortzeko izapideak egin beharko dituzte, eta plangintza orokorrak edo hura garatuko duten ordenantzek ezarritako izapide-arauak bete.

3. Hirigintza Jarduketako programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuan aurreikusi gabekoak, edo Arau Berezi honek ontzat emandako antolamenduarekin bat ez datozenak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Areako urbanizazio publikoaren hobetze- eta birmoldatzelanak, Bide Sistema Orokorrean aurreikusitako elementuari lotutakoak, Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiari dagokionean eskuduntza duenez, bere planen eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko ditu uholdeetatik babesteko lanak. Lan horiek berak egin eta onartutako Urumea ibaiko ibilgua antolatzeko azterlanean eta haren azterketa osagarrietan proposatzen dira.

ADIFen partzelan:

— Erakunde horri dagokio Sistema Orokor hori mugatzeko hesia egitea eta zaintzea; bai eta pertsonen eta ondasunen segurtasuna bermatzeko babes-neurriak hartzea ere.

— Sistema Orokorrei lotutako partzela horri egotziko zaizkio hirigintza-araudiak eta haren antolamendu xehakatua gauzatzekoek ezarritako kargak, bere mugen barruan nahiz kanpoan egon. Edonola ere, kargak dira oinezkoen eta ibilgailuen sarbideak, zerbitzuen sare orokorretara hartuneak, area barruko urbanizazioa eta geralekuari dagokion partzelaren perimetroko hesia.

— Sistema Orokorrei lotutako partzela honen (UE)PK.02 jarduketa mugakidean bizitegi-eremu berri bat antolatu da. Jarduketa horren hirigintza-kargak dira indarrean dagoen arloko araudiak, planeamendu orokor honen zehaztapenek, edo udal-ordenantzek zehaztutakoaren arabera zaratatik babesteko hartu beharreko neurriei dagozkienak. Sistema Orokorrei lotutako partzela honen perimetroko gainerako aldeetan, partzelaren jabe den erakundearen betebeharra da lan horiek exekutatzea.

(UE)PK.02 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Ibaiertzeko lurzoru-zerrendari dagokio, Karabel auzoaren ertzean dago, eta Madril-Irun trenbideak eta Urumea ibaiak mugatzen dute, hurrenez hurren, hegoaldean eta ekialdean. Karabel kaleko bideak eta bertako zerbitzu-sareak erabilgarri ditu. Karabel zubiaren ondoko aldean soilik dago eraikita.

— Gutxi gorabeherako azalera: 20.204 m².

— Los actos de edificación o urbanización y la implantación de usos y actividades sobre los terrenos de este área están sujetos al igual que en el resto del territorio municipal, a los trámites previos de licencia municipal y quedan sometidos a las reglas de tramitación establecidos por este planeamiento general, o por las ordenanzas que lo desarrollen.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada, o aquellas incompatibles con la ordenación adoptada por esta Normativa Particular (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, incluidas las de ejecución del nuevo elemento del Sistema General Viario previsto (Area de aparcamiento público), serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el río Urumea, ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, las obras de protección contra las inundaciones propuestas por el Estudio de Ordenación del Cauce del río Urumea redactado y aprobado por dicha institución y por los Estudios Complementarios del mismo.

En lo que se refiere a la parcela de ADIF:

— Corresponderá a esta entidad ejecutar y mantener a su cargo el vallado de separación con este sistema general y adoptar las medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

— Tendrán la consideración de cargas atribuibles a esta parcela de Sistema General las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de su ordenación pormenorizada, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites de la misma. En todo caso, dentro de esas cargas quedan incluidas las de los accesos rodado y peatonal, las de las acometidas a todas las redes generales de servicio, las de urbanización interna y el vallado perimetral de la parcela del Apeadero.

— La actuación (UE) PK.02, colindante con esta parcela de Sistema General, en la que se ha ordenado una nueva zona residencial, tiene asignado como carga de urbanización los costes derivados de la adopción de las medidas de protección contra el ruido, que resulten necesarias, a tenor de lo estipulado por la normativa sectorial aplicable, por las determinaciones del presente planeamiento general, o por las ordenanzas municipales. En el resto del perímetro del esta parcela de sistema General, tal obligación recae en la entidad propietaria de la misma.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)PK.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la faja de terreno de ribera, que bordea el barrio de Karabel, por el Sur y por el Este, comprendida entre el ferrocarril Madrid-Irun y el río Urumea. Está servida por el vial de Karabel Kalea y por sus redes de servicio. Solo en la parte inmediata al puente de Karabel está edificado.

— Superficie aproximada: 20.204 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Lurzoru zati batzuk birkalifikatzea, 2007ko Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusi bezala, bizitegi kalifikazioa emanez. Gune horren kokapena dela eta, bermatua dago egungo hiri-sarearekin lotura. Jarduketa beharrezkoa da Karabel auzoaren antolamendua osatzeko eta hobetzeko, ibilgailuen eta oinezkoen irisgarritasunari, zuzkidura-estandarrei, uholdeen eraginari eta ekipamendu-lurzoruren lagapenaren kudeaketari dagokionean. Hala aurreikusi zen 1994ko Arau Subsidiarioetan ere, oraindik gauzatu ez den arren.

— Uholdeetatik babesteko area honi dagozkion lanak exekutatzea, 2008ko urtarrilaren 29an Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak onartutako Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak zehaztu bezala.

* Egungo Karabelgo zubia eraistea eta, haren lekuan, zutabeen artean 70 metroko tartea duen bat eraikitzea (tarteko zutaberik gabea).

* Karabel ondoko egungo hiru eraikinak eraistea.

* Landaren eta Karabelen area mugakidean aurreikusitako lezoiaren azkeneko zatia eraikitzea, egungo auzoaren iparraldeko bideari jarraituz.

— Areari zerbitzua emango dion bide-sarea zehaztea. Horretarako, kontuan hartuko dira, batetik, Hernaniko hirigunearen antolamendu orokorraren aurreikuspenak (planeamendu orokorrari atxikitako Mugikortasun Planaren irizpideekin bat datozenak) eta, bestetik, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak egindako Urumea ibaiaren ibilgua antolatzeko azterlanean aurreikusitakoak. Hori oinarri hartuta, proposamen hauek egiten dira:

* Karabelgo zubia ordezkatzea. Zubi berria egungoa baino gorago eraikiko da, Akerregiko azpi-eremuan aurreikusitako biribilgunearekin koordinatuta. Errodadura-bidea 7 metro zabal izango da. Horrez gain, oinezkoentzako bi espaloi eta bidegorria izango ditu. Espaloi horietako bat gutxienez 3 metro zabal izango da, eta bidegorria, 2,2 metro zabal.

* Zubiaren amaieran biribilgune bat eraikitzea, bertan elkartuko diren beste hiru bideetako trafikoa erregulatzeko.

* Karabel auzoaren iparraldeko egungo bidea osatzea, proposatutako biribilgune berriarekin lotu arte.

* Karabel eta Portu auzoen artean, ibilgailuen, txirrindularien eta oinezkoen ibilerraztasun-baldintzak hobetzea. Horretarako, 6 metro zabal den errodadura-bidea, 3 metro zabal den espaloi zuhaiztua eta 2 metro zabal den bidegorria aurreikusten dira.

— Arearen ordenamendu xehakatuak:

* Arearen bereizgarri fisikoekin eta inguruan existitzen diren eraikinen ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bat datozen parametroak erabiliko ditu, eraikigarritasunari, antolamenduari eta tipologia-zehaztapenari dagokionean.

* Eraikin berrien bolumenak antolatzean, minimizatu egingo du eraikinen aurrealdea, Urumearen ibarretik hirigunearen ikuspegiari eragiten dion aldetik.

* 21 metroko zabalera emango dio, gutxienez, Karabel kaleari. Ebaketa horretan, 6 metro zabal den errodadura-bidea jarriko da, eta eraikin berrien aldean, gutxi gorabehera 7 metro zabal den oinezkoen espaloia eta 5 metro zabal den bateriako aparkaleku-zerrenda. Espaloiak lorategi-parterreak eta zuhaitzak izango ditu.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Recalificación residencial de unos terrenos, ya prevista en la Revisión de las NNSS de 2007, que por su emplazamiento queda garantizada su integración en el tejido urbano existente, y que es necesaria para completar y mejorar la ordenacion del barrio de Karabel, en lo que respecta a la accesibilidad viaria y peatonal, al estandar dotacional, a las condiciones de inundabilidad y a gestionar la cesión de suelo equipamental, ya previsto en las NNSS de 1994, pendiente aún de ejecución.

— Ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones atribuibles a este Area, y que han quedado definidas por el «Estudio Hidráulico y de Ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)», ha probado el 29 de enero de 2008 por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco:

* Demolición del puente actual de Karabel, sustituyéndolo por otro de 70 m de luz (sin pilas intermedias).

* Derribo de las 3 edificaciones existentes junto al puente de Karabel.

* Construcción del tramo final del lezón (continuación del previsto en Landare y en area colindante de Karabel) a lo largo del vial que rodea por el Norte el barrio existente.

— Definición de la red viaria de servicio de este Area, atendiendo, por un lado, a las previsiones de ordenación general del Casco de Hernani formuladas en consonancia con las directrices del Plan de Movilidad adjunto a este planeamiento general, y por otro, a las previstas en el Estudio de Ordenación del Cauce del Río Urumea redactado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco. En base a lo cual se propone:

* Sustitución del puente de Karabel, por otro, a construir aguas arriba del existente, cuyo trazado coordine con la rotonda prevista en el Subámbito de Akerregi (deberá tener una sección de rodadura de 7 m, dos aceras peatonales (una de ellas tendrá, al menos, tendrá 3 m de anchura) y carril bici (2,2 m de anchura mínima).

* Construcción de una rotonda en la que se entregue el nuevo puente, para regular el tráfico de los otros tres viales que concurren en ese punto.

* Completar el vial existente en la parte Norte del barrio de Karabel, hasta su empalme con la nueva rotonda propuesta.

* Mejora de las condiciones de accesibilidad viaria, peatonal y ciclista entre los barrios de Karabel y Portu, previendo una calzada de 6 m de sección, acera arbolada de 3 m de anchura y un carril bici de 2 m de anchura mínima.

— La ordenación pormenorizada del Area:

* Utilizará unos parámetros de edificabilidad, de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades físicas del Area y con las características de las edificaciones existentes en el entorno (altura y perfil edificatorio).

* Ordenará la volumetría de las nuevas construcciones, de forma que se minimice el frente edificado que afectará a la visualización del Casco Histórico, desde la vega del Urumea.

* Dotará a la Calle Karabel de sección mínima entre edificaciones de 21 m. En esta sección se preverá una calzada rodada de 6 m de sección, en cuya margen de nueva edificación se dispondrá una acera (con parterres ajardinados y arbolado, paseos) con una sección aproximada de 7 m y una banda de aparcamiento en batería (5 m).

* Trenbidearen ondoko egungo aparkaleku-eremua luzatuko du, geralekuaren zerbitzu osagarri gisa.

* Sistema Lokalei dagokienez:

— Parke bat egingo du, gutxienez 3.000 m²-koa, Arearen hegoaldeko ertzeko ubidearen ondoan, urbanizazio berriaren eta ondoko nekazaritza-eremuaren artean artikulazio natural bat izateko.

— Eraiki gabeko lurzoru-erreserba egingo du, ibaiaren eta bide-sarearen artean, gutxienez 3.000 m²-ko parke bat eginez. Bertan kokatuko da (UE)PK.01 area mugakidetik kendutako kirol-pista.

— Eraikin berrietako beheko solairuetako lokalen lagapena xedatuko du, bertan Karabel auzoko gizarte- eta kultura-ekipamenduak egiteko (gutxienez 300 m²-ko azalera).

* Urbanizazioaren sestra-lerroei, eta urbanizazioaren nahiz eraikinen lerrokadurei eta distantziei dagokienez, bete egingo du ubideei buruzko EAEko Lurralde Arloko Planak xedatutakoa; bai eta Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak xedatutakoa ere.

* Zorren eragina aztertuko du (eraikinen eta urbanizazioaren gutxieneko lerrokadura-distantziak); bai eta egungo trenbide-sarearekin mugakide izateagatik sortzen diren ingurumen-ondorioak ere.

— Arearen garapenak, legez dagozkion beste betebeharren artean, ekarpen bat egin beharko du Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoan eta antolamendu-azterlanean uholdeetatik babesteko aurreikusitako neurrien kargak finantzatzeko, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak xede horretarako zehaztutako proportzioan. Horrez gain, bete egin beharko du erakunde horrek jarduketa horiek exekutatzeko onartutako programazioa.

— Horrez gain, Area exekutatzean, Hernaniko Udalak eta areako jabeen gehiengoak 2010eko apirilaren 13an eta maiatzaren 17an sinatutako hirigintza-hitzarmenetan helburu horretarako xedatutakoak beteko dira. Azken hitzarmen horrek 2006ko martxoaren 3an sinatutakoa ordezkatzen du, eta beste helburu batzuen artean, finantziazioa proposatzen du planeamendu orokorrak proposatutako (HE)HS.03.2 zuzkidura publikoaren zati bat exekutatzeko (Leokako biaduktuaren ondoan aurreikusitako Espazio Libreen Sistema Orokorra).

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezkoa bada, onartutako mugaketa grafikoaren xehetasunak berriz azter ditzake, jabetza-egituraren errealitate fisikora moldatzeko, betiere, planeamendu orokorrean erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideei eragin gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

A.10 Dentsitate handiko Bizitegi Gunea (17.432 m²).

C.10 Bide Sistema Orokorra (2.772 m²).

* Prolongará la zona de aparcamiento existente junto a las vías ferroviarias, como servicio complementario del Apeadero.

* En lo que se refiere a los Sistemas Locales:

— Creará un parque no menor de 3.000 m² de superficie, al borde de la regata existente en el límite Sur del Area, que actúe como articulación ambiental entre la nueva urbanización y la zona rural colindante.

— Reservará el suelo libre no edificado, que queda entre el río y la red viaria, como parque (superficie no menor de 3000 m²), en que se ubicará la pista deportiva que debe desplazarse del Area colindante (UE)PK.01.

— Aportará locales construidos en planta baja de la nueva edificación para destinarlos a equipamientos socio-culturales del barrio de Karabel (con una superficie total mínima de 300 m²).

* Cumplimentará, en lo que se refiere a rasantes, de urbanización, distancias y alineaciones de edificación y urbanización las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Cauces de la CAPV y del Estudio Hidráulico y de Ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani).

* Estudiará la incidencia de las servidumbres (distancias mínimas de alineación de las edificaciones y de la urbanización), y las implicaciones medioambientales que surgen de la colindancia del Area con la Red Ferroviaria existente.

— El desarrollo de esta Area, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá, en la proporción establecida al efecto por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, a la financiación de las cargas relativas a las actuaciones contra las inundaciones propuestas por el Estudio Hidráulico y de Ordenación del Cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani), aprobado por la citada institución. Así mismo quedará sometido a la programación, que dicho organismo haya adoptado para la ejecución de tales actuaciones.

— Así mismo, en la ejecución de esta Area se dará cumplimiento a las estipulaciones establecidas al efecto por los Convenios Urbanísticos suscritos el 13 de abril y el 17 de mayo de 2010, por el Ayuntamiento de Hernani y los propietarios mayoritarios del área, el último de ellos sustituye a otro formalizado el 3 de marzo de 2006, y que entre otros objetivos plantea la financiación de una parte de la ejecución de la Actuación de Dotación Pública (HE)HS.03.2 (Sistema General de Espacios Libres previsto junto al viaducto de Leoka) propuesta por este planeamiento general.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 17.432 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.772 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: Irabazi-asmodun erabilerak: 17.740 m² (t) (aprobetxamendua ezartzeko, Hirigintza Arau Orokorren 28. artikuluak ezarritakoari jarraituko zaio).

Irabazi-asmorik gabeko erabilerak: 300 m² (t).

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa): 13.190 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Areari esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Arearako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

* Sestra gainean:

— Irabazi-asmodun erabilerak: Areako egungo bizitegiak ordezkatzeko eta, hala behar bada, kaleratutako biztanleak hartzeko esleitutako eraikigarritasuna: 540 m² (t).

Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 16.200 m² (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua zehazteko, etxebizitzako 90 m²-ko batez besteko azalera kontuan hartuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 3.240 m² (t).

— Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak egiteko: 3.240 m² (t).

— Etxebizitza Libreak egiteko: 9.720 m² (t).

Oharra: Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak egiteko esleitutako 3.240 m²-ko eraikigarritasuna, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak egiteko erabiliko da.

Bizitegi-erabilerarako ez den guztizko eraikigarritasun berria (atariak eta etxebizitzen lokal osagarriak kontuan hartuta): 1.000 m² (t) (beheko solairuetan kokatu beharrekoak).

— Irabazi-asmorik gabeko erabilerak: Sistema Lokalen sareko zuzkidura publikoak: 300 m² (t).

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa):

7.700 m²(t), bizitegi-eraikinen zerbitzurako aparkalekuak egiteko. Zati bat etxebizitzen erabilera osagarrietarako erabil daiteke (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak, etab.), betiere, indarrean dagoen hirigintza-araudiak eskatutako zuzkidura-estandar minimoa bete dela justifikatzen bada.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Planeamendu orokorrak Areako antolamendurako aurreikusitako C.10/PK.02 Bide Sistema Orokorra (biribilgunea, perimetroko bidea eta zubi berria), bai eta haren lurralde-mugaketatik kanpo daudenak ere, eredu bat izango dira arearen antolamendu xehakatua eta exekuzioa gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek, B atalean, bideen sistema lokalei eta ekipamendu publikoei dagokienez zehaztutako antolamendu jarraibideak eta helburuak izango dira arearen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: Usos lucrativos: 17.740 m² (t) (a efectos de cómputo del aprovechamiento será de aplicación el artículo n.º 28 de las normas urbanísticas Generales).).

Usos no lucrativos: 300 m² (t).

* Bajo rasante (sótano/semisótano): 13.190 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Usos lucrativos: Edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas existentes en el Area, y en su caso realojos: 540 m² (t).

Nueva edificabilidad residencial total: 16.200 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 3.240 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 3.240 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 9.720 m² (t).

Nota: Los 3240 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 1.000 m² (t) (a ubicar en plantas bajas).

— Usos no lucrativos: Dotaciones públicas de la red de Sistemas Locales: 300 m² (t).

* Bajo rasante (sótano/semisótano):

7.700 m² (t) destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria C.10/PK.02)) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación de este Area (rotonda, tramo de vial perimetral y nuevo puente) aún en sus elementos no incluidos en su delimitación territorial, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a red viaria y a sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Ahalmen agrologiko handiko lurzoruak (CS-1.a).

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— Areako lurzoru guztiak du, uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua, 0-10, 10-100 eta 100-500 urteko birgertatze aldiekin (CS-2.c).

— Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b).

— Trenbide-saretik eratorritako zorrak (Madril-Irun) (CS-6.d).

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Arean ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Biztanleria.

Areako antolamenduari dagozkion planak eta proiektuak egitean eta gauzatzean, trenbide-sare mugakidearen funtzionamenduak eragindako inpaktu akustikoa ezabatzeko edo murrizteko neurriak hartuko dira.

2. Beste gai batzuk.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udal Ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Lanak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; lanetan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; lanek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi baten bidez onartuko da areako antolamendu xehakatua.

11. Programazioa.

Garapeneko planeamendua egiteko eta onartzeko epeak, bai eta Area exekutatzekoak ere, zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan. Edonola ere, koordinatu egin behar dira programazioa hori eta Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, area horretarako, uholdeetatik babesteko zehaztutako neurrien exekuzioa.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Suelos de alta capacidad agrológica (CS-1.a).

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Todo el suelo de este Area queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a 10 años, de 10 a 100 años y de 100 a 500 años (CS-2.c).

— Areas de interés faunístico (CS- 4.b).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a la ordenación propuesta para este Area se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado de la red ferroviaria colindante.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area será adoptada por medio de la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. En todo caso, esta programación estará coordinada con la de ejecución de las actuaciones contra las inundaciones, que afecten a este Area, y que hayan sido establecidas al efecto por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatu gabea, urbanizaziorik ez dagoelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztuko da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Arean antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) izango da adierazitako Plangintza Bereziak partzela eraikigarri bakoitzari esleitzen diona.

4. Erabilera xehakatuak.

Aipatutako Plan Bereziak zehaztuko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean aurreikusitakoaren arabera.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Jarraian adieraziko diren parametro geometrikoak area honen Plan Bereziak antolamendu xehakatua xedatzean erabiliko duen erreferentzia nagusia da. Hala ere, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik (besteak beste areari atxikitako hirigintza-eraikigarritasuna barne hartu ahal izateko), aipatu Plan Bereziak parametro horiek birdoitu ahal izango ditu, beti ere Arau Berezi honek (B atala) ezarritako hirigintzako oinarrizko irizpideak eta helburuak nahiz indarreko hirigintza-legeriaren eta aplikagarria den sektoreko araudiaren zehaztapenak betez.

Bolumenak antolatzean, inolaz ere ez da erabiliko bizitegi-eraikigarritasunaren %50 baino gehiago sestra gaineko behe solairua eta lau solairu baino gehiagoko eraikuntza-profila duten eraikinetan. Muga horri eragin gabe, behe solairua eta sei solairukoa da onartutako sestra gaineko eraikuntza-profil maximoa. Zehaztutako profil horien gainetik, eraikuntzek estalkipeko solairu bat edo fatxada guztietatik 3 metro atzera eramandako bat izan dezakete.

Eraikinak PK.01 area mugakidekoen lerrokaduretatik gutxienez 25 metrora kokatuko dira beti. Era berean, indarrean dagoen Lurralde Arloko Planak ibaien ibilguekiko zehaztutako distantziak errespetatuko dira:

* Urumea ibaiaren ibilguarekiko distantzia minimoa: 26 m eraikinetara eta 11 m urbanizaziora.

* Arearen hegoaldeko mugako ubidearekiko distantzia minimoa: 12 m eraikinetara eta 2 m urbanizaziora.

6. Lur-zatiketa.

Dagokion Plan Berezian zehaztuko da.

7. Jabari-baldintzak.

Dagokion Plan Berezian zehaztuko dira.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecido por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, será establecida en el citado Plan Especial de Ordenación Urbana.

4. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Especial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Los parámetros geométricos que a continuación se exponen, constituyen la pauta de referencia para la adopción de la ordenación pormenorizada por el Plan Especial de este Area. No obstante, y por razones debidamente justificadas (entre ellas la de poder dar cabida a la edificabilidad urbanística asignada al área), podrán reajustarse por el citado Plan Especial, sin perjuicio del cumplimiento de los criterios y objetivos básicos de ordenación adoptados por esta Norma Particular (apartado B), y de las prescripciones de la legislación urbanística vigente y de la normativa sectorial aplicable.

La ordenación de volúmenes se efectuará de forma que en ningún caso, más del 50% de la edificabilidad residencial se ubique en edificios con un perfil sobre rasante, superior a PB+4PP. Sin perjuicio, del cumplimiento de esta limitación, el perfil sobre rasante, máximo permitido es de PB + 6PP. Por encima de los perfiles máximos aquí definidos, los edificios podrán disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 3 m de la línea fina de todas las fachadas.

Las edificaciones, en todo caso, se situarán a una distancia no menor de 25 m de la alineación de las edificaciones existentes en el Area colindante (PK.01). Así mismo, se respetarán los retiros que, con respecto a los cauces establece el vigente Plan Territorial Sectorial:

* Retiro mínimo con respecto al cauce del río Urumea: 26 m para la edificación y 11 m. para la urbanización.

* Retiro mínimo con respecto a la escorrentía ubicada en el límite Sur del Area: 12m para la edificación y 2m para la urbanización.

6. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

7. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Especial.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Exekutagarri izateko aldez aurreko baldintza.

Uholdeak direla eta, 0 eta 10 urte arteko birgertatze-aldiarekin, Area urak har dezakeenez, hura exekutatzeko beharrezkoa da, aurrez edo aldi berean, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, hitzartutako jarduketa-programaren arabera, hiri-garapen horri zuzenean lotutako uholdeetatik babesteko jarduketak betetzea, Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak edo haren Xehetasun Azterketa Osagarriak zehaztutakoa kontuan hartuta.

2. Hiritartze-lanak.

Hiritartze Proiektua edo proiektuak kontuan hartuta zehaztuko eta exekutatuko dira areako hiritartze-lanak, Plan Bereziak eta Hirigintza Jarduketa Programak aurreikusitakoaren arabera.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak exekutatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.

Jarduketa garatzeko eta exekutatzeko egin beharreko Plan Bereziak edo hirigintza-proiektuek ezarritakoak izango dira. Horrez gain, hau zehazten da:

* Area hau Jarduketa Integratuko (AI- PK.02.1) eremu independentea da.

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Kontzertazioa edo hitzarmena da, batik bat, xedatutako jarduketa-sistema, aipatutako proiektuetan horri buruz zehaztutakoari eragin gabe.

* Hirigintza Jarduketa Programan, exekuzio-unitate bakar gisa eratzen da Jarduketa Integratuko eremu hau.

Area honetan aurreikusita dauden jarduketak egiteko, Administrazio Hidrauliko eskudunaren baimena jaso beharko da aldez aurretik. URA – Uraren Euskal Agentziaren Kantauri Ekialdeko Arroen Bulegoan izapidetuko da baimen hori.

4. Hirigintza Jarduketako programak.

Areako Plan Bereziak eta dagokion hirigintza-araudiek xedatutakoa beteko dute.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira egungo eraikinak nahiz urbanizazioa, ez baitatoz bat Arau Berezi honek ezarritako antolamendu-helburuekin, eta bateraezinak baitira haren exekuzioarekin. Elementu horien erregimena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan aurreikusitakoa da.

6. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzorua eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-araudiak ezarritakoaren arabera eta Hernaniko Udalak eta Areako jabeen gehiengoak berariaz berriki sinatutako hirigintza-hitzarmenari eragin gabe.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Condición previa de ejecutividad.

Dado que este Area es inundable con período de retorno de 0 a 10 años, su ejecución queda supeditada al cumplimiento previo, o simultáneo por parte de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco de aquellas actuaciones contra las inundaciones, que según el programa de realizaciones comprometido, quedan ligadas directamente a este desarrollo urbano, en función de lo previsto por el Estudio Hidráulico y de Ordenación del Cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani), o por el Estudio Complementario de Detalle del mismo.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al Proyecto, o Proyectos de Urbanización, según quede previsto en el Plan Especial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Especial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - PK.02.1).

* El Area queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá este Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

La ejecución de las actuaciones previstas en esta Area quedarán supeditadas a la autorización previa de la Administración Hidráulica competente, a tramitar ante la Oficina de Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua – URA.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Especial del Area y la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Las edificaciones y la urbanización actualmente existentes en el Area quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al resultar disconformes con los objetivos de ordenación adoptados por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente, sin perjuicio del cumplimiento de las estipulaciones establecidas al efecto por el Convenio Urbanístico recientemente suscrito por el Ayuntamiento de Hernani y los propietarios mayoritarios de este Area.

Lagapen horren baitan daude Area horri dagozkien sistema lokalen eta sistema orokorren sareei lotutakoak (bide-sarea eta ekipamenduak). Udalak zuzenean okupa dezake lurzoru hori, erabat edo partzialki, area exekutatu aurretik ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan ezarritakoaren arabera.

Areari dagozkion hirigintza-kargak izango dira indarrean dagoen Hirigintza Araudiak zehaztutakoak eta arearen antolamendu xehakatua gauzatzeko behar direnak, arearen mugen barruan izan ala ez. Kargak izango dira, halaber, planeamendu orokor honen arabera AI-PK.02.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxikitakoak. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Dagokion baimen-ebazpenaren arabera, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak erabakita, Area horri egotz dakizkiokeen jarduketen kostuak.

* Kalabelgo zubia ordezkatzeko lanen kostuaren zati baten finantzazioa, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak eta Hernaniko Udalak sinatutako dagokion hitzarmenean zehaztuko den proportzioaren arabera.

* Area horri dagozkion uholdeetatik babesteko jarduketen zati baten finantzazioa, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak erabakitako irizpideen arabera. Hauek dira:

— Karabelgo zubiaren ondoko egungo hiru eraikinen eraiste-kostuak eta kalte-ordainak, oso-osorik.

— Kalabelgo zubia ordezkatzeko lanen kostuaren zati baten finantzazioa, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak eta Hernaniko Udalak sinatutako dagokion hitzarmenean zehaztuko den proportzioaren arabera.

* Area horri dagozkion bide Sistema Orokorreko elementuen eraikitze-kostua (biribilgunea eta perimetro-bidea).

* Egungo eraikinen eta instalazioen eraiste-kostua: Ezabatuko diren ondasun eta eskubide guztien kalte-ordainak; jardueren iraungitze-kostua, etxebizitzen ordezkatze-kostua, etab.

* Indarrean dagoen arloko araudiak, planeamendu orokor honen zehaztapenek, edo udal-ordenantzek zehaztutakoaren arabera zaratatik babesteko hartu beharreko neurriei dagozkien kostuak.

* Areaz kanpoko sare orokorretara hartuneak egiteko zerbitzu-azpiegituren exekuzio-kostua.

* Arau Berezi honetan aurreikusitako Ekipamendu Sistema Lokaleko elementuen eraikitze-kostua: Gizarte- eta kultura-ekipamenduko lokalak eta kirol-pista.

Karga eta betebehar horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz Arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte Hiri Antolamendurako Plan Bereziak, Hirigintza Jarduketa Programak eta Birpartzelatze Proiektuek.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales y Locales adscritos a este Area (Redes Viaria y de Equipamiento). La ocupación total, o parcial del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Area, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – PK.02.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de las actuaciones que le puedan ser atribuibles a este Area, según la correspondiente resolución de autorización, a adoptar por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

* La financiación de la parte proporcional del costo económico total de las obras de sustitución del puente de Karabel, en el porcentaje a fijar en el correspondiente Convenio que el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco suscribirá con el Ayuntamiento de Hernani.

* La financiación de la parte proporcional de las actuaciones contra las inundaciones atribuibles a este Area, según criterios adoptados por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco y que se concretan en:

— El total de los costos de derribo, y de indemnización de los tres edificios actualmente existentes junto al puente de Karabel.

— El pago del porcentaje del costo económico total de las obras de sustitución del puente de Karabel, a fijar en el correspondiente Convenio que el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco suscribirá con el Ayuntamiento de Hernani.

* Los costes de construcción de los elementos del Sistema General Viario, adscrito a este Area (rotonda y tramo viario perimetral).

* Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes: La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos; los gastos de reposición o en su caso realojo, o extinción de actividades, y de viviendas, etc.

* Los costes derivados de la adopción de las medidas de protección contra el ruido, que resulten necesarias, a tenor de lo estipulado por la normativa sectorial aplicable, por las determinaciones del presente planeamiento general, o por las ordenanzas municipales.

* El coste de la ejecución de las infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Area.

* Los costes de construcción correspondientes a los elementos del Sistema Local de Equipamiento previsto por esta Norma Particular: Locales de equipamiento socio-cultural y pista deportiva.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a esta Area, quedarán recogidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana, por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto, o Proyectos de Reparcelación.

(UE)PK.03 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Garatu gabeko ibaiertzeko lurzoru-zerrendari dagokio. Iparraldetik Pagola mintegiekin mugakide da, eta hegoaldetik, Portu auzoarekin. Madril-Irun trenbideak eta Portuko ubidearen artean dago.

— Gutxi gorabeherako azalera: 12.111 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Lurzoru zati batzuk birkalifikatzea, 2007ko Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusi bezala, bizitegi kalifikazioa emanez. Gune horren kokapena dela eta, bermatua dago egungo hiri-sarearekin lotura. Jarduketa beharrezkoa da Portu auzoaren antolamendua osatzeko eta hobetzeko, ibilgailuen eta oinezkoen irisgarritasunari, espazio libreen eta ekipamendu komunitario zuzkidura-estandarrei, eta uholdeen eraginari dagokionean. Garapen-proposamen hau, beharrezkoa da halaber Elizatxo eta Lizeaga auzoetan ibilgailuen ibilerraztasuna hobetzeko, trenbidearen azpitik pasabide bat exekutatuko baita.

— Sektorearen lurzoru-mugaketa zehaztea, ahalik lurzoru gutxien okupatuz, eta ahal den heinean, Urumea ibaiaren ezkerreko ibaiertzean hiri-garapenik kokatu gabe, nekazaritza- eta paisaia-balioa dela-eta babesteko moduko lurrak izateaz gain, urak har ditzakeen lurrak baitira.

— Bizitegi-garapen berria dimentsionatzea, Portu auzoaren antolamendua osatzeko eta Plangintza Orokor honek auzo horretarako proposatutako bide-sarearen berregituraketa exekutatzeko finantzazio-baliabideak lortzeko.

— Sektorearen garapena baldintzatzen duenez, planeamendu orokorrak Karabel auzorako, hots, AK.02 arearako, proposatutako jarduketa gauzatzea; hau da, uholdeetatik babesteko neurri gisa, egungo zubia eraistea eta, haren ordez, zutabe artean 70 metroko tartea duen bat eraikitzea. Neurri horiek proposatu zituzten Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak 2008ko urtarrilaren 29an onartutako Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak eta planeamendu orokor honekin datorren Azterketa Osagarriak.

— Sektorearen zerbitzurako bide-sarea zehaztea, Mugikortasun Planeko proposamenak eta Elizatxo, Lizeaga eta Portu azpi-eremuen multzoaren antolamendu-aurreikuspenak kontuan hartuta. Hori oinarri hartuta, proposamen hauek egiten dira:

* Portu auzoan ibilgailuen eta oinezkoen ibilerraztasuna hobetzeko, trenbidearen azpitik pasabide bat eraikitzea, edo dagoena handitzea, planeamendu orokor honek Lizeaga eta Elizatxo auzoetarako egindako berregituraketa-proposamenarekin koordinatuta. Pasabide horrek 6 metro zabal den bi noranzkoko errodadura-bidea eta 3 metro zabal den oinezkoen espaloia izango ditu.

* Biribilgune bat eraikitzea, Karabel-Portu, Portu-Osinaga eta Portu-Elizatxo-Lizeaga bideen elkargunea konpontzeko.

* Trenbide azpiko pasabidea eta biribilgunea lotzea, proiektatutako bizitegi-garapena eta Portu auzoaren finkatutako zatia artikulatuko dituen kale baten bidez, auzo horretatik paseko trafikoa kentzen lagun dezan. Bide horrek 6 metro zabal den bi noranzkoko errodadura-bidea izango du, eta espaloia eta aparkaleku-zerrenda bi aldeetan. Alde horietako batean, gutxienez, 4 metro baino zabalagoa den espaloi zuhaiztua

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (UE)PK.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde a la faja de terreno de ribera, aún sin desarrollar, colindante por el Norte el camino de acceso a los Viveros Pagola y por el Sur con el barrio de Portu, y que queda comprendida entre las vías del ferrocarril Madrid-Irun y la regata de Portu.

— Superficie aproximada: 12.111 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Recalificación residencial de unos terrenos, ya prevista en la Revisión de las NNSS de 2007, que por su emplazamiento queda garantizada su integración en el tejido urbano existente, y que es necesaria para completar y mejorar la ordenacion del barrio de Portu, en lo que respecta a la accesibilidad viaria y peatonal, a las condiciones de inundabilidad y al estandar dotacional de espacios libres y de equipamiento comunitario. De esta propuesta de desarrollo, que conlleva la ejecución del nuevo paso bajo el ferrocarril, depende así mismo la mejora de las condiciones de accesibilidad rodada de los barrios de Elizatxo y Lizeaga.

— Adopción de la delimitación territorial de este sector, minimizando la necesidad de ocupación de nuevo suelo, y liberando, en lo posible, a la ribera izquierda del rio Urumea de desarrollos urbanos, a la vista de que se trata de terrenos inundables y protegibles por su alto valor agrario y paisajístico.

— Dimensionamiento del nuevo desarrollo residencial, en función de la necesidad de completar la ordenación del Barrio de Portu, y de proporcionar los recursos económico-financieros necesarios para poder ejecutar la reestructuración viaria propuesta por este Planeamiento General para dicho barrio.

— Ejecución, dentro de la actuación prevista por este planeamiento general para el barrio de Karabel (Area AK.02) de la demolición del puente existente, sustituyéndolo por otro de 70 m de luz (sin pilas intermedias), como obra de defensa contra las inundaciones, que condiciona también el desarrollo del presente Sector, como parte de las propuestas efectuadas por el «Estudio Hidráulico y de Ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)», a probado el 29 de enero de 2008 por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco y por el Estudio Complementario anejo a este planeamiento general.

— Definición de la red viaria de servicio de este Sector, según lo propuesto por el Plan de movilidad Sostenible, atendiendo a las previsiones de ordenación general del conjunto de los Subámbitos de Elizatxo, Lizeaga y Portu. En base a lo cual se propone:

* Construcción de un nuevo paso bajo las vías del ferrocarril, o en su caso, ampliación del existente, que mejore la accesibilidad rodada y peatonal del barrio de Portu, en coordinación con la propuesta de estructuración viaria que este planeamiento general hace para los barrios de Lizeaga y Elizatxo. Dicho paso tendrá una calzada bidireccional de 6m de sección y una acera peatonal de 3m de anchura.

* Construcción de una nueva rotonda que resuelva el encuentro de los viales Karabel-Portu, Portu-Osinaga y Portu-Elizatxo-Lizeaga.

* Unión viaria entre el nuevo paso bajo el ferrocarril y la nueva rotonda, mediante una calle que sirva de articulación entre el desarrollo residencial proyectado y la parte consolidada del barrio Portu, y que contribuya a eliminar el tráfico de paso del citado barrio. Dicho vial tendrá una calzada bidireccional de 6 m de sección y acera y banda de aparcamiento en ambos márgenes. Al menos, en uno de estos márgenes, acera será arbolada

izango da. Kale horren diseinua (trazatua, sestrak eta abar) taxutuko da gaur egun zonaldean dauden saneamendu-sare orokorren (hodi biltzaileak, ekaitzen gainezkabideak eta abar) gaineko eragina aintzat hartuz eta, ahal dela, konponduz.

* Karabel eta Portu auzoen artean, ibilgailuen, txirrindularien eta oinezkoen ibilerraztasun-baldintzak hobetzea. Horretarako, 6 metro zabal den errodadura-bidea, 3 metro zabal den espaloi zuhaiztua eta 2 metro zabal den bidegorria aurreikusten dira.

* PK.05 area mugakidean exekutatu beharreko kale zatia hobetzea (Lonja etxearen aurrean, ubideari jarraiki, zubira arte), sektoreko biribilgunearekin lotuko baita. Bideak oinezkoen espaloi bat, 5 metro zabal den bi noranzkoko errodadura-b0idea eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegitutako Zuzendaitzak proiektatutako bidegorria izango ditu, Txalaka (Ergobia) eta Portu (Hernani) arteko ibilbidea osatzeko.

— Arearen antolamendu xehakatuak:

* Sektorearen bereizgarri fisikoekin eta inguruan existitzen diren eraikinen ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bat datozen parametroak erabiliko ditu, eraikigarritasunari, antolamenduari eta tipologia-zehaztapenari dagokionean. Eraikin berrien antolamendua PK.04 area mugakidean aurreikusitakoekin koordinatuko da.

* Sistema Lokalei dagokienez, eta legez aplikatu beharreko estandarrei eragin gabe:

— Oinezkoen plaza bat sortuko du, gutxienez 1.000 m²-koa, garapen berriko jarduera-gunea izan dadin.

— Gutxienez 2.000 m²-ko espazio-erreserba egingo du, sektorearen iparraldeko ertzean, urbanizazio berriaren eta nekazaritza-eremu mugakidearen artean artikulazio natural bat izateko.

* Urbanizazioaren sestra-lerroei dagokienez, bete egingo du Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak edo hura osatzeko egin beharreko azterlan hidraulikoek xedatutakoa.

* Zorren eragina aztertuko du (eraikinen eta urbanizazioaren gutxieneko lerrokadura-distantziak); bai eta egungo trenbide-sarearekin mugakide izateagatik sortzen diren ingurumen-ondorioak ere.

— Arearen garapenak, legez dagozkion beste betebeharren artean, ekarpen proportzional bat egin beharko du planeamendu orokor honek aurreikusitako trenbidearen azpiko pasabidearen exekuzioa finantzatzeko.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezkoa bada, onartutako mugaketa grafikoaren xehetasunak berriz azter ditzake, jabetza-egituraren errealitate fisikora moldatzeko, betiere, planeamendu orokorrean erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideei eragin gabe. Horretarako, azaleraren aldaketa-parametro bat ezarri da, %5ekoa.

y dispondrá de una anchura no menor de 4 m. El diseño (trazado, rasantes, etc) de dicha calle se adoptará teniendo en cuenta, y en su caso, resolviendo las posibles afecciones a las redes generales de saneamiento actualmente existentes en la zona (colectores, aliviadero de tormentas, etc).

* Mejora de las condiciones de accesibilidad viaria, peatonal y ciclista entre los barrios de Karabel y Portu, previendo una calzada de 6 m de sección, acera arbolada de 3 m de anchura y un carril bici de 2 m de anchura mínima.

* Mejora, a ejecutar en el Area colindante PK.05, del tramo de calle (en el frente a la casa Lonja, a lo lago de la regata, hasta el puente), que acometerá a la rotonda ordenada en este sector, previendo una acera peatonal, una calzada bidireccional de 5 m. de sección, y el bidegorri proyectado por la Dirección de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, para completar el recorrido Txalaka (Ergobia) – Portu (Hernani).

— La ordenación pormenorizada del Sector:

* Utilizará unos parámetros de edificabilidad, de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades físicas del Sector y con las características de las edificaciones existentes en el entorno (altura y perfil edificatorio). La ordenación de las nuevas edificaciones se coordinará con la edificación prevista en el area colindante PK.04.

* En lo que se refiere a los Sistemas Locales, y sin perjuicio del cumplimiento de los estándares que legalmente le son aplicables:

— Creará una plaza pública peatonal de superficie no menor de 1.000 m², que constituya el centro de actividad del nuevo desarrollo.

— Reservará un espacio destinado a parque no menor de 2.000 m² de superficie, a ubicar a lo largo del límite Norte del Sector, que actúe como articulación ambiental entre la nueva urbanización y la zona rural colindante.

* Cumplimentará, en lo que se refiere a rasantes, de urbanización las determinaciones del Estudio Hidráulico y de Ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani), o de los estudios hidráulicos de detalle que sea procedente redactar como complemento de éste.

* Estudiará la incidencia de las servidumbres (distancias mínimas de alineación de las edificaciones y de la urbanización), y las implicaciones medioambientales que surgen de la colindancia del Area con la Red Ferroviaria existente.

— El desarrollo de este Area, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo paso bajo el ferrocarril previsto por este planeamiento general.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general. Se establece al efecto un parámetro de variación superficial de ± 5%.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

A.10 Dentsitate handiko Egoitza Gunea (12.111 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 9.500 m² (t).

* Sestrapean: 5.500 m² (t) (eraikinen aparkelekuak eta zerbitzu osagarriak soilik kokatzeko).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Sektore honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. atalak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

Sektore honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

* Sestra gainean:

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 8.500 m² (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua zehazteko, etxebizitzako 90 m²-ko batez besteko azalera kontuan hartuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 4.675 m² (t).

— Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak egiteko: 1.700 m² (t).

— Etxebizitza Libreak egiteko: 2.125 m² (t).

Oharra: Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak egiteko esleitutako 1.700m2-ko eraikigarritasuna, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak egiteko erabiliko da.

— Bizitegi-erabilerarako ez den guztizko eraikigarritasun berria (atariak eta etxebizitzen lokal osagarriak kontuan hartuta): 1.000 m² (t).

* Sestrapean:

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 5.000 m²(t), bizitegi-eraikinen zerbitzurako aparkalekuak egiteko. Zati bat etxebizitzen erabilera osagarrietarako erabil daiteke (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak, etab.), betiere, indarrean dagoen hirigintza-araudiak eskatutako zuzkidura-estandar minimoa bete dela justifikatzen bada.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dago halakorik egin beharrik.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek, B atalean, bideen eta ekipamendu publikoen sistema lokalei dagokienez zehaztutako antolamendu jarraibideak eta helburuak izango dira sektorearen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 12.111 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 9.500 m² (t).

* Bajo rasante: 5.000 m²(t) (exclusivamente a destinar a usos de aparcamiento y servicios auxiliares de la edificación).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Sector, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Nueva edificabilidad residencial total: 8.500 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 4.675 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 1.700 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 2.125 m² (t).

Nota: Los 1.700 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 1.000 m² (t).

* Bajo rasante:

— Nueva edificabilidad total: 5.000 m² (t), destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

6. Red de Sistemas Generales.

No precisa su definición.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la red viaria, y a los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— Sektoreko lurzoruaren zati batek, uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua du, 0-10 urteko birgertatze aldiekin; eta gainerakoak, 100-500 urtekoarekin. (CS-2.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b).

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Sektorean ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Geologia eta geomorfologia.

— Hondakinen kudeaketa.

Plan Partzialak antolamendu-konponbide bat aztertu beharko du, ahal den heinean, lur-uztearen eta -botatzearen arteko oreka lortu eta lur-mugimenduen eraginak minimizatzeko. Hiritartze Proiektuak, hurrenez hurren, baldintzak aztertuko ditu, eta lan horiek exekutatzean aplikatu beharreko zuzenketa-neurriak eta konponbide teknikoak xedatuko.

2. Beste gai batzuk.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udal Ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Lanak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; lanetan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; lanek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Hiri Antolamenduko Plan Partzial bakar baten bidez onartuko da sektoreko antolamendu xehakatua.

11. Programazioa.

Garapeneko planeamendua egiteko eta onartzeko epeak, bai eta sektorea exekutatzekoak ere, zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan. Edonola ere, koordinatu egin behar dira programazioa hori eta Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, area horretarako, uholdeetatik babesteko zehaztutako neurrien exekuzioa (Karabel zubia ordezkatzea).

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Partzialean zehaztuko da.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektorean antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) izango da adierazitako Plan Partzialak partzela eraikigarri bakoitzari esleitzen diona.

— Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos. (CS-2.a).

— Parte del suelo de este sector queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 años y parte por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Geología y geomorfología.

— Generación de residuos.

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un único Plan Parcial.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. En todo caso, esta programación estará coordinada con la de ejecución de las actuaciones contra las inundaciones, que hayan sido establecidas al efecto por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco (en concreto con la sustitución del puente de Karabel).

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecido por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

3. Erabilera xehakatuak.

Aipatutako Plan Partzialak zehaztuko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean aurreikusitakoaren arabera.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Sektoreko Plan Bereziak eraikinen forma zehazteko parametro hauek bere egingo ditu.

Edonola ere, Sektoreko antolamenduak muga hauek bete beharko ditu:

* Eraikinen gehienezko profila behe solairua eta hiru solairuko izango da sestra gainean (erlaitzaren altuera maximoa 13 metro), eta bi soto solairukoa sestrapean.

Zehaztutako profil horien gainetik, eraikuntzek estalkipeko solairu bat edo fatxada guztietatik 2 metro atzera eramandako bat izan dezakete.

* Eraikinak sektoreko mugatik 20 metrora kokatuko dira gutxienez, Portu auzoko 49 zenbakidun etxetik 13 metrora, eta Portu auzoko 46 zenbakidun etxearen alboko lerrokaduratik 8 metrora.

* Antolatu beharreko espazio publikoa (plaza), Arau Berezi honen B atalean aurreikusten denez, ezingo da sestrapean okupatu bere azaleraren %50ean baino.

5. Lur-zatiketa.

Dagokion Plan Partzialean zehaztuko da.

6. Jabari-baldintzak.

Dagokion Plan Berezian zehaztuko dira.

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Exekutagarri izateko aldez aurreko baldintza.

Uholdeak direla eta, 0-10 eta 100-500 urte arteko birgertatze-aldiarekin, sektorea urak har dezakeenez, hura exekutatzeko beharrezkoa da, aurrez edo aldi berean, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, hitzartutako jarduketa-programaren arabera, hiri-garapen horri zuzenean lotutako uholdeetatik babesteko jarduketak betetzea (Karabel zubia ordezkatzea), Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak edo haren Xehetasun Azterketa Osagarriak zehaztutakoa kontuan hartuta.

2. Hiritartze-lanak.

Hiritartze Proiektua edo proiektuak kontuan hartuta zehaztuko eta exekutatuko dira sektoreko hiritartze-lanak, Plan Partzialak eta Hiritartze Jarduketa Programak aurreikusitakoaren arabera.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak exekutatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.

Jarduketa garatzeko eta exekutatzeko egin beharreko Plan Partzialak edo hirigintza-proiektuek ezarritakoak izango dira. Horrez gain, hau zehazten da:

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Parcial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Parcial de este Sector adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación de este Sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* Los edificios no superarán un perfil máximo sobre rasante de PB + 3PP (altura de cornisa máxima de 13 m) y de 2PS bajo rasante.

* Se podrá disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 2 m de la línea fina de todas las fachadas del edificio.

* Las edificaciones respetarán una distancia no menor de 20 m al límite Norte del Sector; de 13 m de la casa n.º 49 de Portu Auzoa y de 8 m de la alineación lateral de la casa n.º 46 de Portu Auzoa.

* El espacio público (plaza) a ordenar, según lo previsto por el Apartado B de esta Norma Particular, no podrá ser ocupado bajo rasante en más del 50% de su superficie total.

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Condición previa de ejecutividad.

Dado que este Sector es inundable con período de retorno de 0 a 10 años, y de 100 a 500 años, su ejecución queda supeditada al cumplimiento previo, o simultáneo por parte de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco de aquellas actuaciones contra las inundaciones, que según el programa de realizaciones comprometido, quedan relacionadas con este desarrollo urbano (en concreto la sustitución del puente de Karabel), en función de lo previsto por el Estudio Hidráulico y de Ordenación del Cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani), o por el Estudio Complementario de Detalle del mismo.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al Proyecto, o Proyectos de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* Jarduketa integratuko eremu independentea da (AI - PK.03.1) sektore hau.

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du sektoreak.

* Kontzertazioa edo hitzarmena da, batik bat, xedatutako jarduketa-sistema, aipatutako proiektuetan horri buruz zehaztutakoari eragin gabe.

* Hirigintza Jarduketa Programan, exekuzio-unitate bakar gisa eratzen da Jarduketa Integratuko eremu hau.

Area honetan aurreikusita dauden jarduketak egiteko, Administrazio Hidrauliko eskudunaren baimena jaso beharko da aldez aurretik. URA – Uraren Euskal Agentziaren Kantauri Ekialdeko Arroen Bulegoan izapidetuko da baimen hori.

Trenbide azpiko pasabide berria eraikitzeko, beharrezkoa da aurrez ADIFek, edo tren-azpiegitura hori kudeatzen duen erakundeak, horretarako baimena ematea, eta baimen horretan zehazten diren baldintzak betetzea.

4. Hirigintza Jarduketako programak.

Sektoreko Plan Partzialak eta dagokion hirigintza-araudiek xedatutakoa beteko dute.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira sektoreko egungo eraikinak (txabolak eta eraikin osagarriak), ez baitatoz bat Arau Berezi honek ezarritako antolamendu-helburuekin, eta bateraezinak baitira haren exekuzioarekin. Elementu horien erregimena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan aurreikusitakoa da.

6. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzorua eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-araudiak ezarritakoaren arabera; besteak beste, trenbide azpian pasabide bat zabaltzeko behar den lurzorua. Aipatu lurzorua Udalak zuzenean okupatu ahal izango du sektore hau exekutatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Sektoreari dagozkion hirigintza-kargak izango dira indarrean dagoen Hirigintza Araudiak zehaztutakoak eta arearen antolamendu xehakatua gauzatzeko behar direnak, haren mugen barruan izan ala ez. Kargak izango dira, halaber, planeamendu orokor honen arabera AI-PK.03.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxikitakoak. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Sektoreko egungo eraikinen eraiste-kostuak, eta kendutako ondasun eta eskubide guztien kalte-ordainak.

* Sektorerako aurreikusitako Bide Sistema Lokaleko elementuen eraikuntza-kostuak (ikus Arau Berezi honetako B atala), egungo zubiaren eta biribilgunearen arteko bidea hobetzekoak barne.

* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean, Portu auzoko antolamendurako proposatutako trenbidearen azpiko pasagunearen eraikuntza-kostuen zati baten finantzazioa. Zati hori lan horien guztizko exekuzio-kostuaren %25 da.

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI - PK.03.1).

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá este Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

La ejecución de las actuaciones previstas en este sector quedarán supeditadas a la autorización previa de la Administración Hidráulica competente, a tramitar ante la Oficina de Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua – URA.

La construcción del nuevo paso bajo el ferrocarril propuesto requerirá de la previa autorización de ADIF, o del organismo que gestione la citada infraestructura ferroviaria., y atenderá a los condicionados que se puedan derivar de la misma.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Las edificaciones existentes en el Sector (txabolas y construcciones auxiliares) quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al resultar disconformes con los objetivos adoptados por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente. Entre ellos, el suelo necesario para la apertura del nuevo paso bajo el ferrocarril. La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – PK.03.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo de las construcciones existentes en el Sector y la indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos.

* Los costes de construcción de los elementos del Sistema Local Viario previsto en este sector (ver apartado B de esta Norma Particular), incluidos la mejora del tramo de calle entre la rotonda y el puente existente.

* La financiación de la parte proporcional de las obras del nuevo paso bajo el ferrocarril (Sistema General Viario) propuesto por este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación del Barrio de Portu. Tal participación queda establecida en el 25 % del costo total de la ejecución de las citadas obras.

* Dagokion baimen-ebazpenaren arabera, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak erabakita, sektore horri egotz dakizkiokeen jarduketen kostuak.

* Indarrean dagoen arloko araudiak, planeamendu orokor honen zehaztapenek, edo udal-ordenantzek zehaztutakoaren arabera zaratatik babesteko hartu beharreko neurriei dagozkien kostuak.

Karga eta betebehar horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz sektorean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte Hiri Antolamendurako Plan Partzialak, Hirigintza Jarduketako Programak eta Birpartzelatze Proiektuek.

(UE)PK.04 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Areako lursailen mugakide dira (UE)PK.03 sektorea, iparraldean eta ekialdean; PK.05 area, hegoaldean; eta Portu auzoko 43 zenbakidun partzela mendebaldean. Eraikitako eta hiritartutako lursailak dira (Portu auzoko 42. zenbakidun etxea).

— Gutxi gorabeherako azalera: 442 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Helburua Portu auzoko 42 zenbakiko eraikina ordezkatzeko jarduketa arautzea da. Helburu hori Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusi zen arren, izapideak egitean ez zen formalki jaso behin betiko onartutako dokumentazioan.

— Eraikin berrien antolamendu-parametroak mugatzen dituzte partzelaren berezitasun fisikoek, inguruko partzeletako egungo eraikinek, eta PK.03 sektore mugakiderako aurreikusitako antolamenduarekin koordinatu beharrak.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezkoa bada, onartutako mugaketa grafikoaren xehetasunak berriz azter ditzake, jabetza-egituraren errealitate fisikora moldatzeko, betiere, planeamendu orokorrean erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideei eragin gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

A.10 Dentsitate handiko Egoitza Gunea (442 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 925 m² (t).

* Sestrapean: 195 m² (t) (eraikinaren zerbitzu osagarriak soilik kokatzeko).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Ordezkatze-jarduketa horretan, arean antolatutako eraikin berriaren hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da:

* Los costes de las actuaciones que le puedan ser atribuibles a este Sector, según la correspondiente resolución de autorización, a adoptar por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

* Los costes derivados de la adopción de las medidas de protección contra el ruido, que resulten necesarias, a tenor de lo estipulado por la normativa sectorial aplicable, por las determinaciones del presente planeamiento general, o por las ordenanzas municipales.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a este Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)PK.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a los terrenos que lindan por el Norte y Este con el Sector (UE)PK.03, por el Sur con el Area PK.05 y por el Oeste con la parcela n.º 43 de Portu Auzoa. Se trata de terrenos hoy día edificados (casa n.º 42 de Portu Auzoa) y urbanizados.

— Superficie aproximada: 442 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— El objetivo atribuido es la de regular una operación de sustitución del edificio existente en la finca n.º 42 de Portu Auzoa. Objetivo ya previsto por la Revisión de las NNSS, pero que, en el transcurso de su tramitación no fue recogida formalmente en la documentación definitivamente aprobada.

— Los parámetros de ordenación atribuibles a la nueva edificación, quedan limitados por las particularidades físicas de la parcela, por las construcciones existentes en las parcelas de su entorno inmediato, y por la necesidad de coordinación con la ordenación prevista en el sector colindante PK.03.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 442 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 925 m² (t).

* Bajo rasante: 195 m²(t) (exclusivamente a destinar a uso de servicios auxiliares de la edificación).

5. Condiciones Generales de uso.

En esta operación de sustitución, la edificabilidad urbanística correspondiente al nuevo edificio ordenado en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sestra gainean:

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 730 m² (t). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratua. Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua zehazteko, Hirigintza Arau Orokorretako 57. artikuluan ezarritako etxebizitzako batez besteko azalera kontuan hartuko da.

— Bizitegi-erabilerarako ez den guztizko eraikigarritasun berria (atariak eta etxebizitzen lokal osagarriak kontuan hartuta): 195 m² (t).

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa):

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 195 m²(t), etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak, etab.). Eraikinaren zerbitzurako aparkalekua egiteko erabil daiteke, betiere, ibilgailuen sarrera PK.03 sektoreko eraikin mugakidetik egiten bada.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Beharrik ez dago.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Sektoreko lurzoruaren zati batek, uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua du, 0-10 urteko birgertatze aldiekin; eta gainerakoak, 100-500 urtekoarekin. (CS-2.c).

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udal Ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Lanak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; lanetan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; lanek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Arean aurreikusitako ordezkatze-jarduketaren antolamendu xehakatua, Hirigintza Arau Berezi honetan xedatutakoa denez (3. eta 4. planoak), exekuzio-zuzenekoa da.

11. Programazioa.

Ordezkatze-jarduketa exekutatzeko epeak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

* Sobre rasante:

— Nueva edificabilidad residencial total: 730 m² (t). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre. El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio establecida en el artículo 57 de las Normas Urbanísticas Generales.

— Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluido portal y locales auxiliares de las viviendas): 195 m² (t).

* Bajo rasante (sótano, o semisótano):

— Nueva edificabilidad total: 195 m² (t), destinados a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.). Podrá destinarse a aparcamiento de servicio del edificio residencial siempre que su acceso rodado se efectúe desde el edificio colindante a ordenar en el sector PK.03.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No procede su señalamiento.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Parte del suelo de este sector queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 años y parte por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada, correspondiente a la operación de sustitución prevista en esta Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) y Hoja Gráfica adjunta), por lo que se considera de ejecución directa.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de la operación de sustitución son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatu gabea, eraikigarritasun haztatua handitu baita.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

— Sestra gainean: 925 m² (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratua. Azalera horiek zenbatzean, barne hartuko dira 2 metroko altuera edo handiagoa duten hegal itxiak edo teilatupeko espazioak (etxebizitzen 730 m², eta lokal eta instalazio osagarrien 195 m²).

— Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa): Erabilera osagarriak (trastelekuak, zerbitzuak eta aparkalekua): 195 m²(t).

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Berezi honek proposatutako eraikin berrian aplikatu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak erantsitako Orri Grafikoan adierazitakoa da.

Antolamenduko partzela eraikigarri pribatuak okupatu gabeko areako lurzorua Sistema Lokalak egiteko bideratuko da (espazio libreak eta bide-komunikaziorako sarea).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Lerrokadurak Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan adierazitakoak dira, eta gehieneko lerrokadurak dira. Lerrokadura horiek distantzia hauek errespetatuko dituzte:

* 10 metro PK.05 areako finkatutako eraikinetara.

* Partzelaren iparraldeko eta ekialdeko ertzetara atxiki daiteke (PK.03 arearekin mugakide).

Aurreikusitako eraikin berriaren gehienezko profila behe solairua eta 3 solairu izango da sestra gainean (erlaitzaren altuera maximoa 13 metro), eta soto edo erdi-soto bat sestrapean, antolamendu xehakatu honek zehaztutako erreferentzia sestrarekiko. Profil hori eraikinaren ekialdeko, hegoaldeko eta mendebaldeko fatxadetatik gutxienez 2 metro atzeratutako solairu batekin osa daiteke, erlaitzaren gehienezko sestratik asko jota 3 metroko altuera duena.

Edozein eraikinen okupazioa oinplanoan ez da 195 m²-koa baino handiagoa izango.

Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan aurreikusitako hegalak soilik baimentzen dira, solairuetan, Planeamendu Orokorreko Arau Orokorretan xedatu bezala, eta partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren mugari eragin gabe. Horri lotuta, muga hauek ezartzen dira:

* Ekialdeko fatxadan soilik koka daitezke hegal itxiak.

* Iparraldeko fatxadan, ez da baimentzen inolako hegalik, leihorik, patiorik, aireztapen-elementurik Itxitura hori mehelina baita PK.03 sektore mugakideko antolamenduko eraikinarekiko.

6. Lur-zatiketa.

«a.10 / PK.04.1» partzelak bizitegi erabilera du, 195 m²-ko azalera, eta banaezina da.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

— Sobre rasante. 925 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de venta libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m. (730 m² de uso vivienda y 195 m² a locales y usos auxiliares).

— Bajo rasante (sótano/semisótano): Usos auxiliares (trastero, servicios, y en su caso, aparcamiento): 195 m²(t).

4. Usos pormenorizados.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en la nueva edificación propuesta por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

El suelo del Area, no ocupado por la parcela edificable privada ordenada, se destinará a Sistema Local (Espacios Libres y Red de Comunicación Viaria).

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Las alineaciones son las que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán las distancias mínimas siguientes:

* A las edificaciones consolidadas en el Area PK.05: 10 m.

* Puede adosarse a los límites Norte y Este de la parcela (colindante tonel sector PK.03).

La edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, no superará un perfil máximo de PB + 3PP (altura de cornisa máxima de 13 m) y de 1PS/SS bajo rasante. Este perfil queda complementado con una planta retranqueada al menos 2 m de la línea fina de las fachadas Este, Sur y Oeste del edificio, con una altura máxima de 3 m sobre la rasante máxima de cornisa.

La ocupación máxima en planta de la edificación prevista será de 195 m².

Solo se autorizan los vuelos previstos en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, ubicados en plantas de piso, según quedan regulados por las Normas Generales de este Planeamiento General, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela. A este respecto se establecen las siguientes limitaciones:

* Solo se podrán disponer vuelos cerrados en la fachada Este.

* No se autoriza vuelo de ningún tipo, ni la apertura de ventanas, huecos, patios, elementos de ventilación, etc. en la fachada Norte, que formará medianería con el edificio a prever en la ordenación del sector colindante PK.03.

6. Parcelación.

Queda ordenada la parcela «a.10 / PK.04.1», de uso residencial, con 195 m² de superficie, que se considera indivisible.

7. Jabari-baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.1- Eraikitze eta Jabari Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

Area osoa, bizitegi-erabilerarekin antolatutako partzela eraikigarria salbu, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Areako hiritartze-lanak eraikuntza-proiektuan edo hiritartze -lan osagarrien proiektuan zehaztuko dira, eta arearen jabeak sustatu behar ditu.

2. Jarduteko baldintzak.

Egungo eraikina ordezkatzeko jarduerak Arau Berezi honek zehaztutako oinarrizko antolamendu xehakatuko zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau Berezi honetako «5- Hiritartzea Gauzatzeko Baldintzak» planoan Zuzkidura Jarduketa bat mugatu da: PK.04.1.Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeari dagokionean, beharrezkoa bada, Jarduketaren Birpartzelatze proiektu bat onartuko da, Arau Berezi honetan aurreikusitako eraikuntza-jarduketari dagokion eraikuntza-baimena eman aurretik.

3. Hirigintza Jarduketako programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Antolamenduz kanpokotzat jotzen da egungo eraikina, ez baitator bat Arau Berezi honek ezarritako antolamendu xehakatuarekin, eta bateraezinak baita haren exekuzioarekin. Eraikin horren erregimena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan aurreikusitakoa da.

5. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzorua eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-araudiak ezarritakoaren arabera; besteak beste, Arau Berezi honek antolatutako erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokiena.

Aurreikusitako jarduketaren (zuzkidura-jarduketa) hirigintza-kargak izango dira zehaztutako antolamenduaren egikaritzarekin zuzenean lotutakoak, arearen mugen barruan nahiz kanpoan egon. Jarduketaren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan xedatutakoak beharko dituzte.

Besteak beste:

* Areako egungo eraikinaren eraiste-kostua (Portu auzoko 42 zenbakidun eraikina eta hari atxikitako eraikin osagarriak).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación la única parcela edificable residencial corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas como parte del proyecto de edificación, o en su caso, por el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, que deberá ser promovido por el propietario del Area.

2. Condiciones de actuación.

La operación de sustitución del edificio existente, dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada la Actuación de Dotación: PK.04.1. Si a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, resultara necesario, se aprobará, un Proyecto de Reparcelación de esta actuación, de forma previa a la concesión de la licencia de obras que corresponda a la actuación edificatoria prevista por esta norma Particular.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

La edificación actualmente existente en el Area queda declarada como Fuera de Ordenación, al resultar disconforme con la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular y ser incompatible con la ejecución de la misma. El régimen al que quedará sometida dicha edificación es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente, entre ellos el correspondiente a todo el suelo destinado a uso y dominio público, ordenado por la presente Norma Particular.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la actuación prevista (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de la misma. Los propietarios de la citada actuación quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Entre ellas:

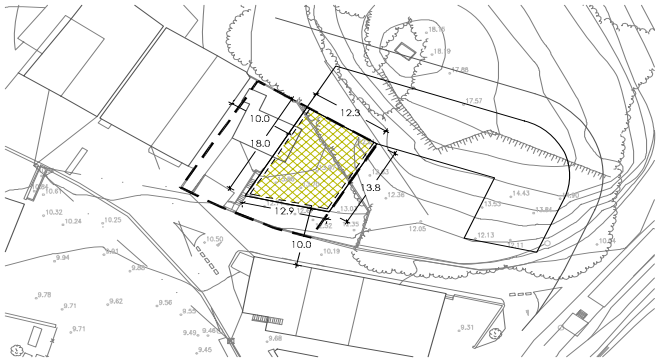
* Los costes de derribo de la edificación existente en el Area (casa n.º 42 de Portu Auzoa y construcciones auxiliares adosadas a la misma).

* Kenduko diren ondasun eta eskubide guztien kalteordainak; jardueren iraungitze-kostua, etxebizitzen ordezkatze-kostua, etab.

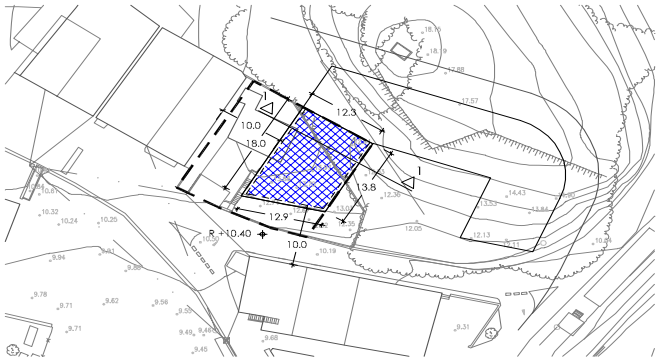
* Zerbitzuen sare orokorretara hartuneak exekutatzeko lanen kostua, bai eta lagapen-lurzoru librearen urbanizazio osagarriarena ere.

* La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos; y en su caso los gastos de reposición, o en su caso realojo, o extinción de actividades, y de viviendas, etc.

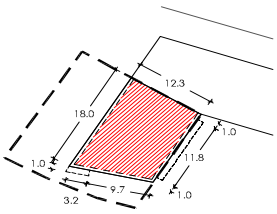
* Los costes de las obras de acometida a las redes generales de servicio y de la urbanización complementaria de acondicionamiento del suelo libre de cesión.



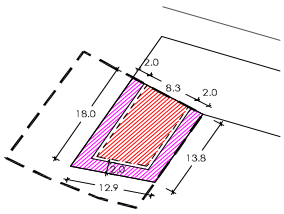
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



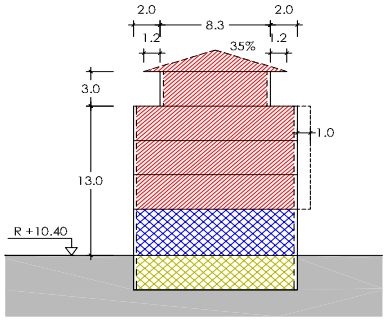
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2, 3. OINAK
PLANTAS 1, 2, 3



ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA.
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO.
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN.
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE.
EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20
ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42
URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/ERDIALDEA
PORTU-KARABEL

PK.04.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(UE)PK.05 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Portu auzoari dagokio, Urumea ibaiaren ezkerreko ibaiertzean dago, trenbidearen eta Urnietatik datorren Portu ubidearen artean. Zati handiena San Joan Bataiatzailea bizitegi-eremuari dagokio (Obra Sindical del Hogar, 1954). Egun eraikita etahiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 20.209 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentzien arabera eraikitakoak finkatzea.

— Partzela batean (Portu auzoko 3 eta 4 zenbakiak), lerrokaduren eta eraikuntza-sakoneraren balizko erregularizazio-jarduketa bateko hirigintza-parametroak zehaztea, 1994ko Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusi bezala.

— Urbanizazio publikoaren eta zerbitzu-sare orokorren hobetze-lanak osatzea, Portu auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitan egindako jarduketen zati gisa.

— Planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Planaren arabera, arean ibilgailuen eta oinezkoen ibilerraztasuna hobetzea, eta paseko trafikoa kentzea. Helburu horiei PK.03 area mugakiderako proposatutako jarduketen bidez ekingo zaie nagusiki.

— Helburu horrekin bat, trenbidearen azpitik pasabide bat eraikitzea, edo dagoena handitzea, proposatzen da, egungo tunelaren irisgarritasun- eta segurtasun-arazoak konpondu asmoz.

— Kale zati bat hobetzea (Lonja etxearen aurrean, ubideari jarraiki, zubira arte). Kaleak oinezkoen espaloi bat, 5 metro zabal den bi noranzkoko errodadura-bidea eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturako Zuzendaritzak proiektatutako bidegorria izango ditu, Txalaka (Ergobia) eta Portu (Hernani) arteko ibilbidea osatzeko.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

A.10 Dentsitate handiko Egoitza Gunea (15.753 m²).

C.20 Trenbide Sistema Orokorra (4.456 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa, egungo eraikinei dagokiena, finkatzen da, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan adierazitakoa.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)PK.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al Barrio Portu, que se ubica en la ribera izquierda del río Urumea, entre las vías del ferrocarril y la regata Portu, procedente de Urnieta, y que en gran parte está constituida por el grupo residencial San Juan Bautista, de la Obra Sindical del Hogar (1954). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 20.209 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Establecimiento de los parámetros urbanísticos de una posible operación de regularización de alineaciones y fondos edificatorios en una parcela (Portu Auzoa n.º 3-4), ya contemplada en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994 y en la Revisión de las NNSS.

— Completar la operación de mejoras de la urbanización pública y de las redes de servicio generales, como parte de las actuaciones correspondientes al Ambito de Rehabilitación de la Urbanización del barrio de Portu.

— En función del Plan de Movilidad Sostenible que acompaña a este planeamiento general, mejora de las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal de este Area, y eliminación del tráfico de paso. Objetivos que deben ser abordados, en su mayor parte, mediante las actuaciones propuestas en el ámbito colindante PK.03.

— En concordancia con el anterior objetivo, se propone la construcción de un nuevo paso bajo el ferrocarril, o en su caso, ampliación del existente, con el que se pretende superar la problemática de accesibilidad y de seguridad que plantea el túnel existente.

— Mejora del tramo de calle (en el frente a la casa Lonja, a lo lago de la regata, hasta el puente), previendo una acera peatonal, una calzada bidireccional de 5 m. de sección, y el bidegorri proyectado por la Dirección de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, para completar el recorrido Txalaka (Ergobia) – Portu (Hernani).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 15.753 m²).

Sistema General «C.20 Red Comunicación Ferroviaria» (Sup. 4.456 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area es la que corresponde a las edificaciones existentes y que quedan consolidadas en las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Salbuespen bat dago, Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzela, eraikigarritasun handiagoa izan baitezake, lerrokadurak eta eraikuntza-profila finka mugakidearekin berdinduta (Portu auzoko 6 zenbakia).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. atalak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Trenbide Sistema Orokorra finkatzea (C.20/PK.05) eta trenbidearen azpitik pasabide berri bat eraikitzea (Bide Sistema Orokorra).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Area barruko bide-sarea Egiturazko Sistema Lokala da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua, 10 urteko birgertatze-aldiarekin (CS-2.c).

— Uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua, 100 urteko birgertatze-aldiarekin (CS-2.c).

— Balizko Arkeologia Guneak (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 1997-02-21) (CS-5.b):

* Lonja, gaur egun, etxebizitza (A gakoa).

* Errota frankoa.

— Trenbide-saretik eratorritako zorrak (Madril-Irun) (CS-6.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Donejakue Bidea (ibilbidea, I-3 erref.): Multzo Monumental horrek I. motako babes-erregimena du Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan. Donejakue Bideari aplikatzekoa izango zaion berariazko babes-eregimena Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak urtarrilaren 25ean emandako 14/2000 Dekretuko (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) III. eranskinean araututakoa izango da. Arau horren bidez, kalifikatutako kultura-ondasuntzat deklaratzen da hura, Euskal Autonomia Erkidegoko Multzo Monumentalaren kategorian.

— Portuko Lonja Etxea (IV-5 erref.) eta Aldagaia baserria (IV-6 erref.): Ondasun higiezin horiek IV. motako babes-erregimena dute Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan.

— Lonja Etxea (A gakoa) (A-4.4 erref.) eta Errota frankoa (A-4.23) Balizko Arkeologia Guneak dira. Mugatutako eremuetan egitekoak diren jarduketek bete egingo dute Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren azaroaren 11ko ebazpeneko 4. artikuluan aurreikusitakoa (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 1997-02-21).

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide bereziak xedatzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

Es excepción la parcela n.º 3-4 de Portu Auzoa, que podrá aumentar su edificabilidad urbanística actual mediante la igualación de alineaciones y perfil edificatorio con la finca colindante (n.º 6 de Portu Auzoa).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Ferroviario existente (C.20/PK.05) y previsión del nuevo paso bajo el ferrocarril, que debe ser considerado como elemento del Sistema General Viario.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La red viaria interna de este Area queda considerada como Sistema Local de carácter estructural.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 años. (CS-2.c).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 años. (CS-2.c).

— Zonas de presunción arqueológica: (*Boletín Oficial del País Vasco* 21-02-1997) (CS-5.b).

* Lonja (hoy casa) (Clave A).

* Molino Franco.

— Servidumbres dimanantes de la red Ferroviaria (Madrid-Irun). (CS-6.d).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (ref. I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Casa Lonja de Portu (ref.IV-5) y Caserío Aldagaia (ref.IV-6): Bienes Inmuebles incluidos en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

— La Casa Lonja (Clave A) (ref.A-4.4) y el Molino Franco (ref.A-4.23) constituyen Zonas de Presunción Arqueológica. Las actuaciones sobre los ámbitos delimitados atenderán a lo previsto en el artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Hirigintza Arau Berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek, besteak beste, finkatu egiten du egungo antolamendua.

Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzelaren antolamendu xehakatua, Arau Berezi honetan zehazten denez, exekuziozuzenekoa da (ikus erantsitako Orri Grafikoa).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzela salbuespen bat da, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik Hiri-lurzoru finkatu gabea kalifikazioa baitagokio.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honen «3- Kalifikazio xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikinen formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Arearen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak.

Salbuespen bat dago, Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzela, eraikigarritasun handiagoa izan baitezake, lerrokadurak eta eraikuntza-profila finka mugakidearekin berdinduta (Portu auzoko 6 zenbakia).

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzelei dagokien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak zehaztutakoa da.

Arau Berezi honek proposatutako eraikin berrian aplikatu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak erantsitako Orri Grafikoan adierazitakoa da.

Partzela pribatuetako lurzoru librea soilik lorategi, baratze, ibilgailuen sarbide eta aparkaleku gisa erabil daiteke.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzelak bere egin ditzake finka mugakidearen (Portu auzoko 5 eta 6 zenbakiak) alboko lerrokadura eta eraikuntza-profila.

6. Lur-zatiketa.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada de la parcela n.º 3-4 de Portu Auzoa, queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Es excepción la parcela n.º 3-4 de Portu Auzoa, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

Es excepción la parcela n.º 3-4 de Portu Auzoa, que podrá aumentar su edificabilidad urbanística actual mediante la igualación de alineaciones y perfil edificatorio con la finca colindante (n.º 6 de Portu Auzoa).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en la parcela n.º 3-4 de Portu Auzoa atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

El suelo libre de las parcelas privadas se deberá usar exclusivamente como jardín/huerta, acceso rodado y aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

La parcela n.º 3-4 de Portu Auzoa, podrá adoptar una alineación lateral (fachada Este) y un perfil edificatorio que iguale las de la finca colindante (n.º 5-6 de Portu Auzoa).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Jabari-baldintzak.

Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako «4.1- Eraikitze eta Jabari Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; bai eta antolamendu honek aurreikusitako trenbide azpiko pasabidearenak ere. Proiektu horien sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

Txalaka (Ergobia) eta Portu (Hernani) arteko bidegorriaren zatia eraikitzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin daitezke. Proiektu horien sustatzailea Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturako Zuzendaritza izango da.

ADIFek edo honek trenbide-sistema kudeatzeko hautatutako erakundeak bere kontura zaindu beharko du Sistema Orokorreko partzela horren perimetro-hesia (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorretan zehaztukoaren arabera).

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, Arau Berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau Berezi honetako «5- Hiritartzea Gauzatzeko Baldintzak» planoan Zuzkidura Jarduketa bat mugatu da: PK.05.1. (Portu auzoko 3 eta 4 zenbakiak). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeari dagokionean, beharrezkoa bada, Jarduketaren Birpartzelatze proiektu bat onartuko da, Arau Berezi honetan aurreikusitako eraikuntza-jarduketari dagokion eraikuntza-baimena eman aurretik.

ADIFen partzelari dagokionean, egungo urbanizazioaren edo instalazioen zaintze- edo berritze-lanek, udaleko gainerako lurretan egingo direnek bezala, aurrez udal-lizentzia lortzeko izapideak egin beharko dituzte, eta plangintza orokorrak edo hura garatuko duten ordenantzek ezarritako izapide-arauak bete.

Trenbide azpiko pasabide berria eraikitzeko, beharrezkoa da aurrez ADIFek, edo tren-azpiegitura hori kudeatzen duen erakundeak, horretarako baimena ematea, eta baimen horretan zehazten diren baldintzak betetzea.

3. Hirigintza Jarduketako programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area, entre ellas las de construcción del nuevo paso bajo el ferrocarril, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Las obras de construcción del tramo de bidegorri correspondiente al recorrido Txalaka (Ergobia) – Portu (Hernani) se podrán llevar a cabo mediante el Proyecto de Obra Pública Ordinaria, que promoverá la Dirección de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Corresponderá a ADIF, o a la entidad a la que esté encomendada la gestión del Sistema Ferroviario, mantener a su costa el vallado perimetral de la parcela de Sistema General (que se atendrá a lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias).

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada la Actuación de Dotación: PK.05.1 (parcela n.º 3-4 de Portu Auzoa). Si a los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, resultara necesario, se aprobará, un Proyecto de Reparcelación de esta actuación, de forma previa a la concesión de la licencia de obras que corresponda a la actuación edificatoria prevista por esta norma Particular.

En lo que se refiere a la parcela de ADIF, las obras de mantenimiento o de renovación de las instalaciones, o de la urbanización existente están sujetos al igual que en el resto del territorio municipal, a los trámites previos de licencia municipal y quedan sometidos a las reglas de tramitación establecidos por este planeamiento general, o por las ordenanzas que lo desarrollen.

La construcción del nuevo paso bajo el ferrocarril propuesto requerirá de la previa autorización de ADIF, o del organismo que gestione la citada infraestructura ferroviaria., y atenderá a los condicionados que se puedan derivar de la misma.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Hirigintza-kargak.

Areako urbanizazio publikoaren hobetze- eta birmoldatzelanak, besteak beste, trenbidearen azpiko pasabide berriari lotutakoak, Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu. Horri eragin gabe, planeamendu orokor honen zehaztapen arabera, Udalak Portu eremuan aurreikusitako garapen berriei egotz diezaieke trenbidearen azpiko pasabidea eraikitzeko lanen zati baten finantzazioa, Xehakatutako Araudian dagozkien fitxetan adierazi legez.

Txalaka (Ergobia) eta Portu (Hernani) arteko bidegorriaren zatia eraikitzeko lanak Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturako Zuzendaritzak egingo eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako jarduketaren (zuzkidura-jarduketa) hirigintza-kargak izango dira zehaztutako antolamenduaren egikaritzarekin zuzenean lotutakoak, arearen mugen barruan nahiz kanpoan egon. Jarduketaren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan xedatutakoak beharko dituzte.

ADIFen partzelari dagokionez, erakunde horri dagozkion kargak dira Sistema Orokor hori mugatzeko hesia egitea, pertsonen eta ondasunen segurtasuna bermatzeko babes-neurriak hartzea, bai eta dagokion hirigintza-araudiak eta arloko araudiak helburu hori lortzeko xedatutako gainerako kargak ere.

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, entre ellas la de construcción del nuevo paso bajo el ferrocarril, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani. Sin perjuicio de lo cual, el Ayuntamiento, en virtud de las determinaciones de este planeamiento general atribuirá a los nuevos desarrollos previstos en la zona de Portu, la parte proporcional de la financiación de las obras del nuevo paso bajo el ferrocarril, tal y como queda recogido en las correspondientes fichas de la Normativa Pormenorizada.

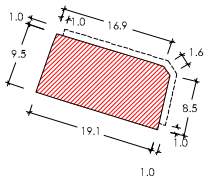
Las obras de construcción del tramo de bidegorri correspondiente al recorrido Txalaka (Ergobia) – Portu (Hernani) serán ejecutadas y financiadas por la Dirección de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la actuación prevista (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de la misma. Los propietarios de la citada actuación quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

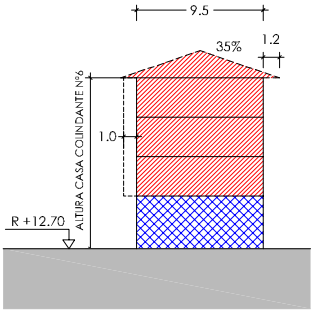
En lo que se refiere a la parcela de ADIF, corresponderá a esta entidad ejecutar y mantener a su cargo el vallado de separación con este sistema general y adoptar las medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes, así como cualquier carga que al efecto haya quedado establecida por la legislación urbanística y sectorial correspondiente.



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2, 3. OINAK
PLANTAS 1, 2, 3



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/ERDIALDEA
PORTU-KARABEL

PK.05.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(UE)PK.06 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Portu auzoaren bilbean bildutako eraiki gabeko lursailari dagokio. Iparraldean eta Mendebaldean San Juan Bautista Multzoa du; Hegoaldean, Portu erreka; eta, Ekialdean, Osinaga auzorako errepidea.

— Gutxi gorabeherako azalera: 2.823 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Antolamendua, hirigintza-integrazioaren jarraibideen arabera, eta Portu auzoko bizitegi-aprobetxamendu berriaren hirigintza-hobekuntzaren ikuspegi orokorra kontuan hartuta, 1994an onartutako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusia.

— Eraikigarritasun-parametroak, hirigintza-antolamendukoak eta eraikuntzako definizio tipologikokoak, Arearen bereizgarri fisikoekin eta inguruko eraikinen ezaugarriekin bat datozenak (eraikuntza-altuera eta -profila).

— Kalea Osinaga aldera birdiseinatzea, oinezkoen ibilbideak hobetuz eta aparkaleku publikoen edukiera handituz. Horretarako, Areako bide-zatia egokituko da, 6 m zabaleko errepidea, espaloia eta aparkatzeko lekua (2 m) bi ertzetan. Bidearen mendebaldeko lerrokadurak (zuhaiztia) 4 m-ko zabalera izango du, eta ekialdekoak, 2 m-koa, gutxienez. Kalearen ibilbidea PK.04 Area mugakidean aurreikusitako biribilgune berriaren ahoari egokituko zaio.

— Area honek eman beharreko Gune Libreen Sistema Lokalak kokatzea, antolamendu berriaren eta gune finkatuaren (lorategi bihurtutako 1.000 m²-ko plaza-gunea) arteko artikulazio gisa jarduteko moduan.

— Eraikin berriko beheko solairuko lokal bat ematea, Portu auzoko ekipamendu sozio-kulturala izan dadin (guztizko azalera gutxienez 200 m²-koa izango da).

— Hirigintza-lanen sestrei, eraikuntzako distantziei eta lerrokadurei, eta urbanizazioaren xedapenei dagokienez, EAEko Ibilguen Lurraldearen Arloko Planaren zehaztapenak beteko ditu.

— Area honen garapenak, legez esleigarriak diren beste obligazio batzuez gain, laguntza emango du, proportzionalki, planeamendu orokor honetan aurreikusitako trenbidearen azpiko pasabide berriaren betearaztea finantzatzeko.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN XEDAPENAK.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honen «1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan ageri dena da.

Antolamendu Xehakatuak, beharrezkoa izanez gero, hemen onartutako mugaketa grafikoa berriz aztertu ahal izango du xehetasunez, jabetzaren egituraren errealitate fisikoari moldatzeko, betiere Arau Berezi honetan erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak betez.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)PK.06

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a los terrenos aún sin edificar englobados dentro de la trama del barrio Portu. Limitan al Norte y Oeste con el Grupo San Juan Bautista, al Sur con la regata Portu y al Este con el vial que conduce al barrio de Osinaga.

— Superficie aproximada: 2.823 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Ordenación, según pautas de integración urbanística y con una perspectiva global de mejora urbana del barrio Portu, del nuevo aprovechamiento residencial, ya contemplado en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994 y en la Revisión de las NNSS.

— Adopción de unos parámetros de edificabilidad, de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades físicas del Area y con las características de las edificaciones existentes en el entorno (altura y perfil edificatorio).

— Rediseñar la calle hacia Osinaga, mejorando los recorridos peatonales y ampliando su capacidad de aparcamiento público. Para ello se acondicionará la urbanización del tramo viario incluido en el Area con una calzada de 6 m de sección, acera y banda de aparcamiento (2 m) en ambos márgenes. La acera peatonal en la alineación Oeste del vial (arbolada) será de 4 m de anchura, y en la alineaciín Este será de, al menos, 2 m de anchura. El trazado de esta calle se adoptará en coordinación con la embocadura a la nueva rotonda prevista en el Area colindante PK.04.

— Ubicar los Sistema Locales de Espacios Libres a aportar por este Area de forma que actúen de articulación entre la nueva ordenación y la zona consolidada (plaza-zona ajardinada de 1.000 m²).

— Aportar un local construido en planta baja de la nueva edificación para destinarlo a equipamiento socio-cultural del barrio de Portu (con una superficie total mínima de 200 m²).

— Cumplimentará en lo que se refiere a rasantes, de urbanización, distancias y alineaciones de edificación y urbanización las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Cauces de la CAPV.

— El desarrollo de este Area, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, contribuirá proporcionalmente a financiar la ejecución del nuevo paso bajo el ferrocarril previsto por este planeamiento general.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por la presente Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Dentsitate handiko Egoitza» Gunea (Azalera 1.828 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» Sistema Orokorra, Bidea eta Aparkalekua (Azalera 995 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honi gehienezko hirigintza-eraikigarritasun hau esleitzen zaio:

* Sestra gainean. Irabazizko erabilerak: 3.000 m² (t).

* Sestrapean: 1.400 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren xedapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

* Sestra gainean:

— Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 2.700 m² (t). Eraiki daitezkeen etxebizitzen gehienezko kopurua batez besteko 90 m²-ko (t) azalerako etxebizitzen arabera zehaztuko da.

— Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 540 m² (t).

— Babestutako Etxebizitza Tasatuak egiteko: 540 m² (t).

— Etxebizitza Libreak egiteko: 1.620 m² (t).

Oharra: Babestutako Etxebizitza Tasatuak egiteko m² (t) eraikigarriak Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak egiteko izango dira, Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 6/2006 Legean, ekainaren 30ekoan, aurreikusitakoaren arabera.

— Bizitegi-erabilerarako ez den eraikigarritasuna guztira (etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak barne): 300 m² (t).

— Ez irabazizko erabilerak beheko solairuan: 200 m² (t).

* Sestrapean:

— Eraikigarritasun berria, guztira: 1.400 m² (t), egoitza-eraikinetako zerbitzuentzako aparkalekuetarako.Etxebizitzen erabilera osagarrietako (trastetegiak, lokal eta instalazio osagarriak, etab.) erabil daitezke, betiere dagokion hirigintza-legerian adierazitako gutxieneko zuzkidura estandarra betetzen dela justifikatuta egonda.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Birmoldatu beharreko kalearen zatia (C.10/PK.06), Osinaga auzorako sarbidea osatzen duena, (UE)PK.03 sektorean aurreikusitako biribilgune berritik abiatuta.

Arearen (Osinaga auzorako sarbidearen hiri-zatia) antolamendurako planeamendu orokor honetan aurreikusitako Komunikazio Sistema Orokorra (C.10/PK.06 Bide Sarea) eredu bat izango da area horren planeamendu xehakatua eta exekuzioa gauzatzeko, bai eta lurralde-mugaketan sartu ez diren elementuetan ere.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek, B atalean, tokiko bide-sistemei eta espazio libreen nahiz ekipamenduei dagokienez, zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta helburuak izango dira area honen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 1.828 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» Vial y Aparcamiento (Sup. 995 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se atribuye a este Area la siguiente edificabilidad urbanística máxima:

* Sobre rasante. Usos lucrativos: 3.000 m² (t).

* Bajo rasante: 1.400 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante:

— Nueva edificabilidad residencial total: 2.700 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

— Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 540 m² (t).

— Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 540 m² (t).

— Destinada a Vivienda Libre: 1.620 m² (t).

Nota: Los m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Nueva edificabilidad total para usos no residenciales (incluidos portales y locales auxiliares de las viviendas): 300 m² (t).

— Usos no lucrativos en planta baja: 200 m² (t).

* Bajo rasante:

— Nueva edificabilidad total: 1.400 m² (t), destinados a aparcamiento de servicio de los edificios residenciales. Puede destinarse parcialmente a usos auxiliares de las viviendas (trasteros, locales instalaciones auxiliares, etc.) siempre que quede justificado el cumplimiento del estándar dotacional mínimo exigido por la legislación urbanística aplicable.

6. Red de Sistemas Generales.

El tramo de calle a remodelar (C.10/PK.06) que constituye el vial de acceso al barrio de Osinaga, a partir de la nueva rotonda prevista en el sector (UE)PK.03,

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria C.10/PK.06)) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación de este Area (tramo urbano del vial de acceso al barrio de Osinaga) aún en sus elementos no incluidos en su delimitación territorial, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la red viaria y a los sistemas locales de espacios libres y de equipamiento, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

Arearen berezitasun fisikoen eta hirigintza-berezitasunen ondorioz, Planeamendu Xehakatua ezin balitz erabat bete, horren baitan, sistema lokalen sareko zuzkidura publikoetarako lursailen erreserbak, indarrean dagoen hirigintza-legeriak eskatutakoak, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, garatzeko premiazko neurriak) 17.5.b artikuluan aurreikusitakoa bete beharko du. Horretarako, Planeamendu Orokor honetan, Arlo honetan sor daitekeen defizit esperimentala konpentsatzeko aukera aztertzen da, Portu-Karabel (PK) Azpi-eremuaren esparru orokorraren baitan.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduko gainjarritako baldintza arautzaileko xedapenak, jarraian adierazten direnak, B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko V. tituluan ezarritakoak dira.

— Urpean geratzeko arriskua, 10 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Lur gaineko uren eta ertzen babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Donejakue Bidea (Ibilbidea) (erref. I-3): Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoko «Multzo Monumentala», I motako babes-erregimenarekin. Donejakue Bideari aplikatzekoa izango zaion berariazko babes-eregimena Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak urtarrilaren 25ean emandako 14/2000 Dekretuko (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) III. eranskinean araututakoa izango da. Arau horren bidez, kalifikatutako kultura-ondasuntzat deklaratzen da hura, Euskal Autonomia Erkidegoko Multzo Monumentalaren kategorian.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Antolamenduko Plan Berezi bat idatziz gauzatuko da.

11. Programazioa.

Garapeneko planeamendua egiteko eta gauzatzeko epeak eta Area honetan gauzatzekoak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Finkatu gabeko hiri-lurzorua, urbanizazio falta del eta.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziak xedatuko du.

Si como consecuencia de las particularidades físicas y urbanísticas del Area, el Planeamiento Pormenorizado no pudiera cumplimentar plenamente, dentro de la misma, la reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales, exigida por la legislación urbanística vigente, se estará a lo previsto por Art. N.º 17.5.b del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 6/2006 de de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. A tal efecto, el presente Planeamiento General contempla la posibilidad de justificar la compensación del déficit equipamental que se pueda generar en este Area, dentro del marco global del Subámbito de Portu-Karabel (PK) en el que queda inscrita.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 años. (CS-2.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago (Trazado) (ref. I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area será adoptada por medio de la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecido por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) adierazitako Plangintza Berezian agertuko da.

3. Erabilera xehakatuak.

Hirigintza Antolamenduko Plan Berezian xedatuko da, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean aurreikusitakoa kontuan hartuta.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Area honen Plan Bereziak kontuan izango ditu erakinen forma definitzen duten parametro horiek.

Dena dela, Area honen antolamenduak muga hauek izango ditu:

* Eraikinaren gehienezko profila sestra gaineko beheko solairua + 3 solairu (erlaitzaren gehienezko altuera, 13 m) izango da.

* Teilatupeko solairua izan dezake, edo eraikinaren fatxada guztietako lerro finetik gutxienez 2 m atzera eramango da.

* Eraikinaren solairuetako lerrokadurek gutxienez 16 m-ko distantzia (fatxada-lerroen artean) izan beharko dut Portu auzoko 22 zenbakidun etxeekiko; 9 m-ko distantzia, Portu auzoko 12 zenbakidun etxearekiko; eta 15 m-koa, gainerako eraikinekiko.

* Sestrapeko gehienezko profila 2 solairukoa izango da.

Gainera, eraikinaren lerrokadurek eta Arearen urbanizazioak Portu errekarekiko distantziak errespetatuko dituzte, EAEko ibaien ertzen Antolamendurako Lurraldearen Arloko Planean horretarako ezarritako distantziak betez.

5. Partzelatzea.

Dagokion Plan Bereziak xedatuko du.

6. Jabetza-baldintzak.

Dagokion Plan Bereziak xedatuko ditu.

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Areako hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektua betez zehaztuko eta gauzatuko dira, Plan Berezian adierazitakoaren arabera, edo Hirigintza Jarduketako Programaren arabera.

Partzela eraikigarriak ibilgailuentzako sarbide bakar bat izango du, eta Osinaga auzora joateko bidetik egingo da.

2. Jarduteko baldintzak.

Hirigintza Antolamenduko Plan Berezian eta garatzeko eta betetzeko formulatu beharreko hirigintza-proiektuetan adierazitakoak izango dira. Horiei eragin gabe, hau xedatzen da:

* AI- PK.06.1 Jarduketa Integratuko eremu independentea osatzen da.

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, será establecida en el citado Plan Especial.

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Especial de Ordenación Urbana, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Especial de este Area adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación de este Area deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* El edificio no superará un perfil máximo de PB + 3PP sobre rasante (altura de cornisa máxima de 13 m).

* Se podrá disponer de una planta bajo cubierta, o retranqueada al menos 2 m de la línea fina de todas las fachadas del edificio.

* La alineaciones del edificio en plantas de piso respetarán una distancia no menor de 16 m (entre líneas finas de fachada) a las casas n.º 22 de Portu Auzoa, de 9 m a la casa n.º 12 de Portu Auzoa, y de 15 m al resto de edificaciones.

* El perfil máximo bajo rasante será de 2 plantas.

Así mismo, las alineaciones de la edificación y de la urbanización del Area respetarán respecto a la Regata Portu las distancias establecidas al efecto por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las márgenes de ríos de la CAPV.

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Especial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Especial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El acceso rodado a la parcela edificable será único, y se efectuará desde la calle de acceso a Osinaga Auzoa.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* Se constituye un ámbito independiente de Actuación Integrada AI - PK.06.1.

* El Area queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.

* Kontzertazioa da lehenetsitako jarduketa-sistema, proiektuetan xedatu daitekeenari eragin gabe.

* Hirigintza Jarduketako Programak Jarduketa Integratuko Eremu hau eratuko du, Egikaritze-unitate bakar gisa.

3. Hirigintza Jarduketako Programa.

Horri dagokionez, adierazitako Areako Plan Bereziak xedatutakoa eta aplikagarria den hirigintza-legeriak xedatutakoa bete beharko dira.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Plan Bereziak adierazten du gaur egun arean dauden eraikuntzak bat datozen ala ez exekutatu behar den antolamendu xehakatuarekin.

5. Hirigintza-kargak.

Areako jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legeriak araututakoari jarraiki.

Area hau exekutatzeari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak hirigintza-legeriak xedatutakoak eta Arearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrekoak direnak izango dira, sektorearen mugen barruan izan ala ez, Planeamendu Orokorrean adierazitakoaren arabera AI-PK.06.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxiki zaizkionak. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Area honen mugaketan sartutako Bide Sistema Orokorraren zatiaren hirigintza-lanen kostua.

* Areaz kanpoko bide-sareetako edo zerbitzu-azpiegituretako sare orokorretako hartuneen exekuzioaren kostua.

*Ekipamenduaren Sistema Lokalaren elementuei dagozkien eraikuntza-kostuak, Arau Berezi honek aurreikusten duen moduan: Ekipamendu sozio-kulturaleko lokala.

* Portu auzoaren antolamendurako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean proposatutako trenbidearen azpiko pasabide berriaren (Bide Sistema Orokorra) lanen zati proportzionalaren finantziazioa. Parte-hartze hori aipatutako lanen exekuzioaren kostu osoaren %15ekoa izango da.

* Eusko Jaurlaritzako Uraren Sailak onartutako ebazpenaren ondorioz, Area honi egotz dakizkiokeen jardueren kostuak.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta legez arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasotzen dituzte Plan Bereziak, Hirigintza Jarduketako Programak eta Birpartzelatze Proiektuak.

(UE) ZE – ZIKUÑAGA-EZIAGO
AZPI-EREMUA

(UE)ZE.01 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau garapen industrial bati dagokio. Mendebaldean, Urumea ibaia du; Ekialdean, Nafarroarako errepidea (GI-3410) eta Zikuñaga (Area ZE.05) bizitegi-auzoa; Hegoaldean, Iberdrolaren azpiestazio elektrikoa (Area ZE.02);

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá este Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Especial del Area y la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Especial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Area, con la ordenación pormenorizada a ejecutar.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – PK.06.1. Entre ellas las siguientes:

* El coste de la urbanización del tramo del Sistema General Viario incluido en la delimitación de este Area.

* El coste de la ejecución de las acometidas a las redes generales exteriores al Area de las redes viarias, o de infraestructuras de servicio.

* Los costes de construcción correspondientes a los elementos del Sistema Local de Equipamiento previsto por esta Norma Particular: Local de equipamiento socio-cultural.

* La financiación de la parte proporcional de las obras del nuevo paso bajo el ferrocarril (Sistema General Viario) propuesto por este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la ordenación del Barrio de Portu. Tal participación se establece en el 15% del costo total de la ejecución de las citadas obras.

* Los costes de las actuaciones que le puedan ser atribuibles a este Area, como consecuencia de la correspondiente resolución de autorización a adoptar por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles a este Area, quedarán recogidas por el Plan Especial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

SUBAMBITO
(UE) ZE – ZIKUÑAGA - EZIAGO

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(UE)ZE.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo industrial que limita al Oeste con el río Urumea, al Este con la carretera a Navarra (GI-3410) y con el barrio residencial de Zikuñaga (Area ZE.05), por el Sur con la Subestación Eléctrica

eta, Iparraldean, Zikuñagako eta Karabeleko biribilguneak elkartzen dituen bidea. Gaur egun, eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira, gehienean.

— Gutxi gorabeherako azalera: 79.890 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Area honen ezaugarriei eustea, neurri ertaineko enpresen kokaleku gisa.

— Udal-baimenaren arabera egindako egungo eraikinak finkatzea.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko uztailaren 23an behin betiko onartutako «LH-27.5 (Irurena) Area Barrua berritzeko Plan Bereziak eta 2001eko irailaren 14an behin betiko onartutako LH-27.3 (Zikuñaga) Arearen «Xehetasun Azterketak» ezarritako antolamendua finkatzea.

— Loire SAFE enpresaren jabetzako lursailen gaineko eskubideak eta obligazioak finkatzea, 2009ko abenduan formalizatutako Hirigintza Hitzarmenean jatorria dutenak.

— Eraikigarritasuna agortzeke duten partzelen hedapenaukera arautzea.

— Bete gabeko partzelen antolamendua eta gaur egungo bizitegi-erabilera birmoldatu beharrekoena.

— Beharrezko lurzoruaren erreserbaren mugaketa, Hernaniko Hegoaldeko Saihesbidea bitan banatzeko.

— Karabeleko biribilgunea egitea, Akerregiko (UB)AK.04 Arearekin partekatu beharrekoa.

— Urumearen erriberako kalearen hirigintza-lanak moldatzea, 6 m-ko errodadura-sekzioa duten bi noranzkoko errepidea izan dadin, gutxienez 2 m-ko zabalerako oinezkoen espaloia duela, bi aldeetan, eta gutxienez 2 m-ko zabalera duen bidegorria. Partzela industrialen espaloi-zati mugakideetan, ezin bazaio 2 m-ko zabalerari eutsi, metro batera murriztu ahal izango da.

— GI-3410 errepidearen mendebaldeko ertzean zehar espaloi bat egokitzea, gutxienezko sekzioa 2 m-koa izanik (espaloien artean 8 m-ko errepide-zabalera izango du).

— GI-3410 errepidea eta erriberako bidearen zehar-elkarketaren kaleko hegoaldeko ertzean zehar 2 m-ko zabalerako espaloi bat egokitzea.

— Uholdeetatik babesteko lanak exekutatzea (erriberako bidearen sestrak igotzea eta oinezkoen pasabidea botatzea). Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak lan horien beharra aurreikusten du Urumearen ibilguaren antolamendu-azterketan.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN XEDAPENAK.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria erabilera» gunea (Azalera: 73.348 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 6.542 m²).

de Iberdrola (Area ZE.02) y por el Norte con el vial de unión entre las rotondas de Zikuñaga y Karabel. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados en su mayor parte.

— Superficie aproximada: 79.890 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Mantenimiento de las características de este Area, como asentamiento de actividades industriales de tamaño medio.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-27.5 (Irurena)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 23 de Julio de 2002, y por el «Estudio de Detalle» del Area SU-27.3 (Zikuñaga) aprobado definitivamente el 14 de setiembre de 2001.

— Consolidación de los derechos y obligaciones que recaen sobre los terrenos propiedad de la empresa Loire SAFE, dimanantes del Convenio Urbanístico formalizado en diciembre de 2009.

— Regulación de la posibilidad de ampliación de las parcelas cuya capacidad edificatoria no ha quedado aun agotada.

— Ordenación de las parcelas vacantes, o que deben ser objeto de reconversión del uso actual residencial.

— Delimitación de la reserva de suelo necesaria, para la construcción del desdoblamiento de la Variante Sur de Hernani.

— Construcción de la rotonda de Karabel, a compartir con el Area (UB)AK.04 de Akerregi.

— Acondicionamiento de la urbanización de la calle de ribera del Urumea, disponiendo de una calzada de rodadura bidireccional de 6 m de sección, acera peatonal, de 2 m de anchura mínima, a ambos lados y carril bici de 2 m de anchura mínima. En los tramo de acera colindante a las parcelas industriales que no sea posible mantener una anchura de 2 m, esta se podrá reducir a 1 m.

— Acondicionamiento de una acera a lo largo del borde Oeste de la carretera GI-3410, con una sección mínima de 2 m. (su alineación respetará una anchura de calzada entre aceras de 8 m.).

— acondicionamiento de una acera de 2 m de anchura a lo largo del borde Sur de la calle de unión transversal entre la carretera GI-3410 y el vial de ribera.

— Ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones (elevación de rasantes del vial de ribera y derribo de pasarela peatonal) previstas en el Estudio de Ordenación del Cauce del río Urumea redactado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 73.348 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 6.542 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Gaur egun eraikita dauden partzela industrialetan, Area horretako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatu da, bertako eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan ezarritakoa.

Partzela horietatik, ondoren adierazten direnetan, oraindik agortzeke dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren aurreko planeamenduak egotzitako eraikigarritasuna, eta, beraz, bertako eraikinen hedapena baimenduta dago, guztizko azalera garbiaren %50eko gehienezko okupaziora iritsi arte.

* b.10/ ZE.01.1 (Zikuñaga bailara 22. enpresa: Loire SAFE) (Ikus 1. oharra).

* b.10/ ZE.01.5 (Zikuñaga bailara 17. enpresa: Betiko).

* b.10/ ZE.01.6 (Zikuñaga bailara 13. enpresa: Couth).

* b.10/ ZE.01.7 (Zikuñaga bailara 12-48. enpresa: Irurena).

* b.10/ ZE.01.9 (Zikuñaga bailara 10. enpresa: Macasa).

1. oharra: Baimendutako hedapena 1.900 m²-koa izango da, solairuan eraikita, 2003ko apirilaren 25eko lizentziaren arabera, formalizatutako Hirigintza Hitzarmenaren erreferentzia baita.

4.2. Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak sortzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

Alde horretatik, Zikuñaga bailarako 27. eraikineko 1. eta 2. lokalek, eraikinaren lehen erabilerako udal-lizentzian jasota dagoen eran, solairuarte bat eraikitzeko hondar-eskubidea dute; solairu horien gehieneko azalera eraikia 245,59 m² (t) izango da.

4.3. Ondoren adierazten diren partzeletan, gaur egun hutsik daudenak, edo industria-erabilerara birmoldatzeko bidean:

* b.10/ ZE.01.3 (Zikuñaga bailara 18. Karabel Txiki).

* b.10/ ZE.01.4 (Zikuñaga bailara 15-47. Aterpe).

* b.10/ ZE.01.8 (Zikuñaga bailara 11. Antzinako Danak enpresa).

Sestra gaineko 0,75 m²(t)/ m²-ko eraikigarritasuna zehazten da (solairuarteak barne ez direla) eta sestrapeko 0,5 m²(t)/ m²-koa (aparkalekuetarako eta erabilera osagarrietarako soilik).

4.4. Arau Berezi honek Sistema Orokor edo Bide Sistema Lokal gisa antolatutako lurzoruak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi asmorik gabeko zuzkidura publikoak direlako. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakori dagokionez, Zuzkidura Publikorako Jardueran (ADP-ZE.01.2) sartutako lurzoruan erabilera industrialeko 0,15 m²(t) /m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da (ikus Arau Berezi honen E.2 atala).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. atalak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. En las parcelas industriales actualmente edificadas, se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Especial y por el Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

De dichas parcelas, las que a continuación se citan, aún no han agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento anterior a la Revisión de las NNSS, por lo que en cada una de ellas se autoriza la ampliación de la edificación existente, hasta alcanzar una ocupación máxima del 50% de su superficie neta total.

* b.10/ ZE.01.1 (Zikuñaga bailara 22. Empresa: Loire SAFE) (Ver Nota 1).

* b.10/ ZE.01.5 (Zikuñaga bailara 17. Empresa: Betiko).

* b.10/ ZE.01.6 (Zikuñaga bailara 13. Empresa: Couth).

* b.10/ ZE.01.7 (Zikuñaga bailara 12-48. Empresa: Irurena).

* b.10/ ZE.01.9 (Zikuñaga bailara 10. Empresa: Macasa).

Nota 1: La ampliación autorizada se concreta en 1.900 m² construidos en planta, según la licencia del 25 de abril de 2003, que es referencia del Convenio Urbanístico formalizado.

4.2. La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

A este respecto, a cada uno de los locales n.º 1 y 2 del edificio n.º 27 de Zikuñaga Bailara, y según queda previsto en la licencia municipal de primera utilización del mismo, les asiste el derecho remanente de construcción de una entreplanta con una superficie construida máxima de 245,59 m² (t).

4.3. En las parcelas que a continuación se citan, que en la actualidad están vacantes, o pendientes de reconversión a uso industrial:

* b.10/ ZE.01.3 (Zikuñaga bailara 18. Karabel Txiki).

* b.10/ ZE.01.4 (Zikuñaga bailara 15-47. Aterpe).

* b.10/ ZE.01.8 (Zikuñaga bailara 11. Antigua empresa Danak).

Se establece una edificabilidad sobre rasante de 0,75 m²(t)/ m² (no incluidas entreplantas) y de 0,5 m²(t)/ m² bajo rasante (destinada exclusivamente a aparcamiento y usos auxiliares).

4.4. El suelo ordenado por esta Norma Particular como Sistema General o Local Viario carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa. A los solos efectos de lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en el suelo incluido en la Actuación de Dotación Pública (ADP-ZE.01.2) se aplicará una edificabilidad urbanística de 0,15 m²(t) /m² de uso característico industrial (ver apartado E.2 de la presente Norma Particular).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Arau Berezi honen C.4.1 atalean araututako hirigintza-eraikigarritasuna industria-erabilera bakar bati dagokio, eraikuntza finkatua duen partzela bakoitzeko.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Finkatu egiten dira egungo Bide Sistema Orokorrak (C.10/ZE.01): Nafarroarako errepidea (GI-3410) eta Hernaniko Hegoaldeko Saihesbidea (GI-131).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek, B atalean, tokiko bide sareari eta oinezkoen sareari dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta helburuak izango dira Area honen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Arearen mendebaldeko lur-zerrenda batean eremua urpean geratzeko arriskua dago, 10-100 eta 100-500 urte bitarteko birgertatze-aldiekin. (CS-2.c).

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):

— «Papelera Irurena SA» industria aktibo gisa (erref.: 74).

— «Couth» industria aktibo gisa (erref.: 75).

— «Abrasivos UNESA SL» industria aktibo gisa (erref.: 76).

— «Industrias Erce SA» industria aktibo gisa (erref.: 77).

— «Loire» industria aktibo gisa (erref.: 78).

— «Citroen (Aut. Carabel)», eraitsia eta beste jarduera industrial batzuetarako berreraikia 2004an, aldatutako kokaleku gisa (erref.: 79).

— «Gipelpex», 80ko hamarkadaren amaieran jarduera eten zuena, erabilera industrial berri batekin, aldatutako kokaleku gisa (erref.: 81).

— «Mandriles de Cartón SA» industria aktibo gisa (erref.: 85).

— «Papelera Danak S.A.» (90eko hamarkadaren amaieran jarduera industriala bertan behera utzi eta 2008an eraitsi zuten) orube gisa (erref.: 152).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b).

— GI-131 eta GI-3410 errepideetatik eratorritako zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan ageri den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babes-

La edificabilidad urbanística ordenada por el apartado C.4.1 de esta Norma Particular corresponde a un único uso industrial, por parcela con edificación consolidada.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistemas Generales Viarios existentes (C.10/ZE.01): Carretera a Navarra (GI-3410) y Variante Sur de Hernani (GI-131).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a red viaria y peatonal, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Una faja, al Oeste del Area está sometida a riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años y de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (CS-2.d):

— «Papelera Irurena S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 74).

— «Couth» en el concepto de Industria Activa (Ref. 75).

— «Abrasivos UNESA S.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 76).

— «Industrias Erce S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 77).

— «Loire» en el concepto de Industria Activa (Ref. 78).

— «Citroen (Aut. Carabel)», demolido y reedificado con actividades industriales diferentes en 2004, en el concepto de Emplazamiento Modificado (Ref. 79).

— «Gipelpex», interrumpida la actividad a finales de los 80, y con nuevo uso industrial, en el concepto de Emplazamiento Modificado (Ref. 81).

— «Mandriles de Cartón S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 85).

— «Papelera Danak S.A.» (cese de actividad industrial a finales de los 90 y demolido en 2008) en el concepto de Solar (Ref. 152).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

— Servidumbres dimanantes de las Carreteras GI-131 y GI-3410 (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación

tea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritakoa finkatzen duena (ikus Arau Berezi honen B atala).

b.10/ZE.01.1, b.10/ ZE.01.5, b.10/ ZE.01.6, b.10/ ZE.01.7 eta b.10/ ZE.01.9 partzeletan zehaztutako eraikigarritasunen hedapenen antolamendu xehakatua egikaritzeko, Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira (zuzenean gauzatu behar direnak), eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

b.10/ ZE.01.3 b.10/ ZE.01.4 eta b.10/ ZE.01.8 partzelen antolamendu xehakatua Hirigintza Antolamenduko Plan Berezi bana idatziz egingo da.

Arau Berezi honen E.3 atalean zehaztutako partzelen berrantolamendu xehakatu integrala Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bidez gauzatuko da.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua. Hauek izan ezik:

— b.10/ ZE.01.1, b.10/ ZE.01.5, b.10/ ZE.01.6, b.10/ ZE.01.7 eta b.10/ ZE.01.9 partzelak; horiei, zehazki, Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta.

— b.10/ ZE.01.3 b.10/ ZE.01.4 b.10/ ZE.01.8 partzelak eta Bide Sistema Orokorreko (D.10/ZE.01.2) lurzorua; horiei, Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokie, urbanizazio falta dela eta.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. b.10/ ZE.01.1 eta b.10/ ZE.01.5, b.10/ ZE.01.6, b.10/ ZE.01.7 eta b.10/ ZE.01.9 partzeletan, horiei egotzitako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntza finkatuaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, bai eta eraikigarritasun hori areagotzeko edukieraren emaitza ere, Arau Berezi honen C.4 atalean zehaztutakoari jarraiki. (b.10/ ZE.01.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da).

3.2. b.10/ ZE.01.3 b.10/ ZE.01.4 eta b.10/ ZE.01.8 partzeletan, dagozkien Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziek xedatuko dute eraikigarritasun fisikoa, Arau Berezi honen C.4 atalean adierazitakoa betez.

de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Especial y el Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de las ampliaciones de edificabilidad previstas en parcelas b.10/ ZE.01.1, b.10/ ZE.01.5, b.10/ ZE.01.6, b.10/ ZE.01.7 y b.10/ ZE.01.9, queda sometida a las determinaciones, de ejecución directa, de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ordenación pormenorizada de las parcelas b.10/ ZE.01.3 b.10/ ZE.01.4 b.10/ ZE.01.8 será adoptada por medio de la redacción de sendos Planes Especiales de Ordenación Urbana.

La reordenación pormenorizada integral de las parcelas prevista en el Apartado E.3 de esta Norma Particular se llevará a cabo por medio de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado. A excepción de:

— Las parcelas b.10/ ZE.01.1, b.10/ ZE.01.5, b.10/ ZE.01.6, b.10/ ZE.01.7 y b.10/ ZE.01.9, a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

— Las parcelas b.10/ ZE.01.3 b.10/ ZE.01.4 b.10/ ZE.01.8 y el suelo destinado a Sistema General Viario (D.10/ZE.01.2) que forman parte del Suelo Urbano No Consolidado por falta de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. En las parcelas b.10/ ZE.01.1, b.10/ ZE.01.5, b.10/ ZE.01.6, b.10/ ZE.01.7 y b.10/ ZE.01.9, la edificabilidad física atribuida a las mismas está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada (según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida) y por la capacidad de ampliación de dicha edificabilidad, según lo establecido en el apartado C.4 de esta Norma Particular. (En el caso de la parcela b.10/ ZE.01.7, se estará a lo establecido por el Plan Especial del Area Su-27.5 / Irurena, actualmente vigente).

3.2. En las parcelas b.10/ ZE.01.3 b.10/ ZE.01.4 b.10/ ZE.01.8 la edificabilidad física será establecida por los respectivos Planes Especiales de Ordenación Urbana, atendiendo a lo establecido en el apartado C.4 de esta Norma Particular.

3.3. Gainerako partzeletan, eraikigarritasuna egungo eraikuntzaren eta Arau Berezi honek finkatutakoaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Partzela horien eraikigarritasuna agortutzat hartzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera salbu; hori, hain zuzen, Arau Berezi honen C.4.2 atalean ezarritakoaren arabera arautu da.

Partzela horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren mailako aprobetxamenduak zehaztu gabeko erabilera eta titulartasun pribatua duten lurzoruetan.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzelei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalak zehazten du, edo, bestela, indarrean den planeamendu xehakatuak (ikus Arau Berezi honen B atala).

Eraikuntza berrietarako partzelen kasuan, aurreikusitako Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziek zehaztutakoa izango da.

Arau Berezi honek aurreikusitako eraikigarritasuna handitzeko jardueren eta eraikuntza berriak egitekoen kasuan, partzela pribatuaren barruan, jarduera ekonomikoen erabilerari esleitutako aparkaleku-zuzkidura minimoa bete behar da, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 63. artikuluak arautzen duena betez.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Baimendutako handitzeei eta eraikuntza berriei dagokienez, jarraibide hauek bete beharko dituzte:

* 15 m-ko gutxieneko erretiroa errepidearen (GI-3410) mugakidea den partzelaren mugarekiko.

* 5 m-ko gutxieneko erretiroa Area mugakideetako partzela pribatuen mugekiko.

* Partzelaren azalera garbiaren gehienezko %50eko okupazioa.

* Sestra gaineko solairu bateko gehienezko profila (gehienezko altuera, 9 m).

* Solairuarteko eraikuntzei, sestrapeko profil baimenduari, sestra gaineko altueraren eta profilaren mugen salbuespenei eta abarrei buruzko gainerako xedapenak Hirigintza Arau Orokorrek arautuko dituzte.

Jarraibide horiek kontuan hartu behar dira partzela jakin batzuen antolamendurako idatzi behar diren Plan Berezietan, Arau Berezi honen arabera.

b.10/ ZE.01.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da.

6. Partzelatzea.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko lur-zatiketa banaezina da.

Erabilera edo jabetza independenteko lokaletan, ez dago baimenduta eraikuntzaren banaketa horizontala, eta dagoena finkatuta geratuko da, dagokion udal-lizentzia duten kasuetan.

3.3. En las parcelas restantes, la edificabilidad es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4.2 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada de dichas parcelas.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias., o en su caso, por el planeamiento pormenorizado vigente (ver apartado B de esta Norma Particular).

En las parcelas de nueva edificación será el establecido por los respectivos Planes Especiales de Ordenación Urbana previstos.

Las operaciones de ampliación de edificabilidad, o de nueva edificación previstas por esta Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, dentro de la parcela privada, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 63 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las ampliaciones, o nuevas edificaciones autorizadas se atendrán a las siguientes pautas:

* Retiro mínimo de 15 m al límite de parcela colindante con la Carretera (GI-3410).

* Retiro mínimo de 5 m a los límites comunes con parcelas privadas, situadas en Areas colindantes.

* Ocupación máxima de parcela 50% de su superficie neta.

* Perfil máximo de una planta sobre rasante (9 m de altura máxima).

* Resto de determinaciones, referentes a construcción de entreplantas, a perfil autorizado bajo rasante, a excepciones a la limitación de altura y perfil sobre rasante, etc. quedan reguladas por las Normas Urbanísticas Generales.

Estas pautas también deberán ser tenidas en cuenta en los Planes Especiales que, en función de esta Norma Particular deben ser redactados para la ordenación de determinadas parcelas.

En el caso de la parcela b.10/ ZE.01.7, se estará a lo establecido por el Plan Especial del Area Su-27.5 / Irurena, actualmente vigente).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente, quedando consolidada la existente, en los casos en que esté amparada por la correspondiente licencia municipal.

Erabilera edo jabetza independenteko lokaletan, b.10 /ZE.01.3, b.10/ ZE.01.4 eta b.10/ ZE.01.8 partzeletako Plan Berezietan xedatutako eraikuntzaren banaketa Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan adierazitako xedapenek arautuko dute.

Arau Berezi honen E.3 atalean aurreikusitako Berrantolamendu Osoko Jardueretan, udalak xedatuko ditu eraikuntza banatzeko baldintza espezifikoak erabilera edo jabetza independenteko lokaletan, dagozkien Plan Berezien bidez. (b.10/ ZE.01.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da).

7. Jabetza-baldintzak.

Hartutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza- eta Jabetza-baldintzak» planoan jasota dago. (b.10/ ZE.05.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da).

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.

Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.

Arearen hirigintza publikoa hobetu edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak, Karabel/Akerregi biribilgunea eraikitzekoak eta erriberako bideko zati berrikoak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira, eta sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

Hernaniko Hegoaldeko Saihesbidea bitan banatzeko lanak (horien zatietako bat Area honetan sartuta dago) Herri Lan Arrunteko Proiektuaren bidez egingo dira. Proiektua Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Zuzendaritzak idatzi behar du.

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak gauzatzeko.

Ez da onartzen ibilgailuentzako sarbide berririk egiterik, partzela pribatuetatik GI-3410 errepidera.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuko zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

La división de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente a adoptar por los Planes Especiales de las parcelas b.10/ ZE.01.3, b.10/ ZE.01.4 y b.10/ ZE.01.8, quedará regulada por las determinaciones establecidas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En las Operaciones de Reordenación Integral previstas en el Apartado E.3 de esta Norma Particular, el Ayuntamiento establecerá las condiciones específicas para la división de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente a adoptar por los respectivos Planes Especiales. (En el caso de la parcela b.10/ ZE.01.7, se estará a lo establecido por el Plan Especial del Area Su-27.5 / Irurena, actualmente vigente).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular. (En el caso de la parcela b.10/ ZE.05.7, se estará a lo establecido por el Plan Especial del Area Su-27.5 / Irurena, actualmente vigente).

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area, y las de construcción de la rotonda de Karabel/Akerregi y del tramo del nuevo vial de ribera, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

La construcción de las obras de desdoblamiento de la Variante Sur de Hernani, uno de cuyos tramos queda incluido en este Area, se llevará a cabo mediante el Proyecto de Obra Pública Ordinaria, a redactar por la Dirección de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

La dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

No se autoriza la apertura de nuevos accesos rodados desde las parcelas privadas a la carretera GI-3410.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, ampliación, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Jarduera eta eraikuntza finkatuak dituen partzela baten berrantolamendu osoa gauzatzeko —partzela hori guztiz eraisteko eta berreraikitzeko edo Hirigintza Arau Berezi honek hartutako erabilera-erregimen mugatua nahiz zatiezina birplanteatzeko—, lehenik eta behin Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat onartu beharko da, honako jarraibide hauek izango dituena: Gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera-erregimena eta indarrean den Plan Bereziak ezarritako antolamendu-parametro geometrikoak, eraikuntza berrietako jardueratarako.Horretarako, Udalak honako hauei dagozkien baldintzak zehaztu beharko ditu aurrez, lursailen jabeen eskaerari erantzunez: Partzelatzeak, erabilera eta jabetza independenteko lokalen zatiketak, gehienezko okupazioa, zuzkidura-estandarrak edota bestelako antolamendu- eta/edo urbanizazio-irizpideak. (b.10/ ZE.05.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da).

Arau Berezi honetako «5-Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak» planoan zuzkidura-jarduera hauek mugatu dira:

* Zuzkidura Jardueren bost eremu (ZE.01.1, ZE.01.5, ZE.01.6, ZE.01.7 eta ZE.01.9),

* Jarduera Osoen hiru eremu (ZE.01.3, ZE.01.4 eta ZE.01.8); horietan, jardute-baldintzak dagozkien Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziek eta haiek garatzeko eta betetzeko formulatu beharreko hirigintza-proiektuek xedatuko dituzte. Horiei eragin gabe, hau xedatzen da:

— Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar dute jarduera horiek.

— Kontzertazioa da lehenetsitako jarduketa-sistema, proiektuetan xedatu daitekeenari eragin gabe.

* Eta Zuzkidura Publikoen Egikaritzeen Jarduketen eremu bat (ZE.01.2). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 artikuluak xedatutakoaren arabera, ADP honetan aplikatu beharreko jarduketa-sistema Desjabetzea da. Okupatu beharreko jabetza pribatuko lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoa kontuan hartuta, ADP honetarako, erabilera industrialeko hirigintza-eraikigarritasun hau ezartzen da: 0,15 m² (t) / m².

Arau Berezi honek baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

Arearen urbanizazioa hobetzeko lanak gauzatzean, Arau Berezi honen (ikus B atala) antolamenduan aurreikusiak, eta Hernaniko Udalak sustatu beharrekoak, jabetza pribatuko lursailak okupatu behar balira, lurzoruaren jabeekin alde biko akordioak egingo dira, edo desjabetze-sistema erabiliko da. Okupatu beharreko jabetza pribatuko lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoa kontuan hartuta, ADP honetarako, erabilera industrialeko hirigintza-eraikigarritasun hau ezartzen da: 0,15 m² (t) / m².

4. Hirigintza Jarduketako Programa.

ZE.01.3, ZE.01.4 eta ZE.01.8 Jarduera Osoei dagokienez, dagozkien Plan Bereziek eta aplikagarria den hirigintza-legeriak xedatutakoa bete behar da.

La Reordenación Integral de una parcela con actividad y construcción consolidadas, en orden a llevar a cabo el derribo y reedificación total de la misma, o el replanteamiento del régimen limitado de uso, o de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá llevar a cabo mediante la previa aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, que tenga como pautas: La edificabilidad urbanística, el régimen de uso y los parámetros geométricos de ordenación establecidos por esta Norma Particular para las actuaciones de nueva edificación. El Ayuntamiento, a tal efecto, deberá fijar previamente, a solicitud del propietario de los terrenos, las condiciones de parcelación, de división en locales uso y propiedad independiente, de ocupación máxima, de estándares dotacionales, u otras pautas de ordenación y/ó urbanización. (En el caso de la parcela b.10/ ZE.05.7, se estará a lo establecido por el Plan Especial del Area Su-27.5 / Irurena, actualmente vigente).

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas las siguientes actuaciones:

* Cinco ámbitos de Actuaciones de Dotación (ZE.01.1, ZE.01.5, ZE.01.6, ZE.01.7 y ZE.01.9),

* Tres ámbitos de Actuaciones Integradas (ZE.01.3, ZE.01.4 y ZE.01.8), en las que las condiciones de actuación quedarán establecidas en los respectivos Planes Especiales de Ordenación Urbana y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

— Estas actuaciones quedan sometidas al Régimen de Ejecución Privada.

— Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* Y un ámbito de Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas (ZE.01.2). En función de lo estipulado por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar en esta ADP será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio de los suelos de propiedad privada que sea necesario ocupar, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,15 m² (t) / m² de uso característico industrial.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

Si en la ejecución de las obras de mejora de la urbanización del Area previstas por la ordenación adoptada por esta Norma Particular (ver apartado B), y que debe promover el Ayuntamiento de Hernani, fuera preciso la ocupación de terrenos de propiedad privada, se actuará de mutuo acuerdo con los propietarios del suelo, o alternativamente mediante el sistema de expropiación, A este efecto expropiatorio de los suelos de propiedad privada que sea necesario ocupar, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,15 m² (t) / m² de uso característico industrial.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

En lo que respecta a las Actuaciones Integradas ZE.01.3, ZE.01.4 y ZE.01.8, se estará a lo que establezcan los respectivos Planes Especiales y la legislación urbanística aplicable.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

b.10/ ZE.01.3 eta b.10/ ZE.01.4 partzelen Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziek xedatuko dute dauden eraikinetatik eta instalazioetatik zein diren bateraezinak proposatutako antolamenduen gauzatzeekin, eta elementu horiek zer erregimenek arautuko dituen adieraziko dute.

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak (ikus Arau Berezi honen B atala), bertan sartutako Karabel/Akerregi biribilgunearen zatiaren eraikuntza barne, Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Zuzendaritzak gauzatuko eta finantzatuko du Hernaniko Hegoaldeko Saihesbidea bitan banatzeko lanak.

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak, Urumea ibaiari dagokionean eskuduntza duenez, bere planen eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko ditu uholdeetatik babesteko lanak. Lan horiek berak egin eta onartutako Urumea ibaiko ibilgua antolatzeko azterlanean eta haren azterketa osagarrietan proposatzen dira.

Arau Berezi honen E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jardueren xede diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako obligazioak bete beharko dituzte. AD-ZE.01.1 (Loire) partzelaren kasuan, lurzoru-lagapenak eta obligazioak Hernaniko Udalarekin sinatutako Hirigintza Hitzarmenak xedatuko ditu.

Aurreikusitako Jarduera Osoen eremuetako jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legediak araututakoari jarraiki. Aurreikusitako jarduerak exekutatzeari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak hirigintza-legeriak xedatutakoak eta antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrekoak direnak izango dira, sektorearen mugen barruan izan ala ez, Planeamendu Orokorrean adierazitakoaren arabera atxiki zaizkionak. Horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Kanpoko sare orokorretako hartunea egiteko behar diren bide-adarrak eta zerbitzu-azpiegiturak gauzatzeko lanen kostua.

* Dagozkien jardueren inguruko espaloi publikoen hirigintza-lanak gauzatzea, Arau Berezi honen B atalean aurreikusitako moduan, Arearen bide-sarea hobetzeko.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta legez sektoreak betetzekoak izango diren beste batzuk jasotzen dituzte Plan Bereziek, Hirigintza Jarduketako Programek eta Birpartzelatze Proiektuek.

Hauek izango dira finkatutako partzelen hirigintza-kargak:

* Partzela bakoitzaren barruko hirigintza-lanak gauzatzea.

* Finkaren itxitura egitea, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako xedapenak betez.

* Zerbitzuen sare orokorretako hartuneak gauzatzea.

* Zerbitzuen barruko sareak araudi orokorrari egokitzea; batik bat, banatzeko saneamendua, ur beltzen eta industria-uren isuri- eta arazte-baldintzak, etab.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

Los Planes Especiales de Ordenación Urbana de las parcelas b.10/ ZE.01.3 y b.10/ ZE.01.4 determinarán que edificaciones, o instalaciones de las existentes resultan ser incompatibles con la ejecución de las respectivas ordenaciones propuestas y señalarán el régimen al que quedarán sometidos estos elementos.

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area (ver apartado B de esta Norma Particular), incluida la construcción de la parte de la rotonda Karabel/Akerregi incluida en este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa ejecutará y financiará la construcción del desdoblamiento de la Variante Sur de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el río Urumea, ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, la ejecución de las obras de protección contra las inundaciones propuestas por el Estudio de Ordenación del Cauce del río Urumea redactado y aprobado por dicha institución.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. En el caso de la AD-ZE.01.1 (Loire) las cesiones de suelo y obligaciones quedan determinadas por el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de los ámbitos de Actuación Integrada previstas, cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente. Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a las actuaciones previstas, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada de las mismas, estén ubicadas dentro, o fuera de sus límites, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, les hayan quedado adscritas. Entre ellas las siguientes:

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores.

* La ejecución de la urbanización de las aceras públicas perimetrales a las respectivas actuaciones, previstas por el apartado B de esta Norma Particular, como mejoras de la red viaria del Area.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por los respectivos Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación.

Sobre las parcelas consolidadas recaerán las siguientes cargas urbanísticas:

* Ejecutar la urbanización interior de cada parcela.

* Ejecutar el cerramiento de la finca, según las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

* Ejecutar las acometidas a las redes generales de servicio.

* Adaptar las redes interiores de servicio a la normativa general, especialmente en lo que se refiere a saneamiento separativo, condiciones de vertido, o depuración de aguas negras e industriales, etc.

(UE)ZE.02 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Iberdrolaren azpiespazio elektrikoaren partzelari dagokio eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) Mendebaldean dago. Egun, eraikita eta urbanizatuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 59.301 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Dauden eraikinak eta instalazioak finkatzea, bai eta azpiegitura-zerbitzuen (azpiespazio elektrikoa) erabilera ere.

— (UE)ZE.01 Area mugakidean proposatutako Nafarroako errepideko eta erriberako bideko hirigintza-lanen jarduerei jarraipena ematea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO XEDAPENAK.

1. Mugaketa.

Arau berezi honen «1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«F.00 Zerbitzuen azpiegitura» sistema orokorra (azalera: 58.518 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 783 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan ezarritakoa.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Dagoen Zerbitzu Azpiegituraren erabilera soilik baimentzen da; hau da, azpiestazio elektrikoari eta haren zerbitzuei zein instalazio osagarriei dagokiena. Egungoa ez den beste erabilera bat ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.3 atalean dago araututa.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Finkatu egiten dira egungo Sistema Orokorrak: Azpiestazio elektrikoa (F.00/ZE.02) eta Nafarroarako errepidea (GI-3410) (C.10/ZE.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko beharrik.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)ZE.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela de la Subestación Eléctrica de Iberdrola, emplazada al Oeste de la carretera a Navarra (GI-3410). Se trata de terrenos edificaos y urbanizados.

— Superficie aproximada: 59.301 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de los edificios e instalaciones, y del uso de Infraestructura de Servicio (Subestación Eléctrica) ya existentes.

— Dar continuidad a las actuaciones de urbanización respecto de la Carretera a Navarra y al vial de ribera, propuestas en el Area colindante (UE)ZE.01.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «F.00 Infraestructura de Servicio» (Sup. 58.518 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 783 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Solo se autoriza el uso de Infraestructura de Servicio existente, esto es, específicamente el destinado a Subestación Eléctrica y a sus servicios e instalaciones complementarias. La posibilidad de implantación de otro uso diferente del actual, queda regulada en el apartado E.3 de la presente Norma Urbanística Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistemas Generales existentes: Subestación Eléctrica (F.00/ZE.02) y Carretera a Navarra (GI-3410) (C10/ZE.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— »Iberdrola azpiestazio elektrikoa» orubea EAEko lurzorua kutsatzen duten jarduerak egiten dituzten edo egin izan dituzten Lekuen Inbentarioan sartuta dago (erref.: 82), «Industria Aktibo» gisa (CS-2.d).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoko eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide berezirik ezartzea. Horretarako dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), Arau Berezi honen E.2 atalean xedatutakoari eragin gabe.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

4. Erabilera xehakatuak.

Dagozkien eraikuntzako eta jarduerako udal-lizentzietako baldintzetan berariaz adierazitakoak dira. Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean aurreikusitakoa aplikatuko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzea.

Partzela pribatu finkatua zatiezina da.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— El solar de la «Subestación Eléctrica de Iberdrola» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, (Ref. 82) en concepto de «Industria Activa» (CS-2.d).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), sin perjuicio de lo establecido en el apartado E.2 de esta Norma Particular.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a la parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

4. Usos pormenorizados.

Es el específicamente establecido en las condiciones de las respectivas licencias municipales de construcción y actividad. Como régimen complementario se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

La parcela privada consolidada se considera indivisible.

7. Jabetza-baldintzak.

Hartutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza- eta Jabetza-baldintzak» planoan jasota dago.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoru-kalitatearen adierazpena.

Jarduerak egiteko, egiten diren ekintzak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak –lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren leku gisa sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honen C.8 atala)– egiteko baimen berriak ematean, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Partzelak ibilgailuentzako sarbide bakar bat izango du, Nafarroarako errepidetik.

3. Jarduteko baldintzak.

Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako edo beste edozein arrazoi dela eta, Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea beharrezkoa bada (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra), aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremuko hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideekiko eta lurralde horri eragiten dion hirigintza-arazoarekiko duen egokitzapena ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, partzelaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, ikusita egiturazko parametro berriak ezartzea beharrezko dela.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.

Ez dago beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egin eta finantzatuko ditu.

(UE)ZE.03 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga enpresaren partzela hedatuari dagokio. Iparraldean, Iberdrolaren azpiestazioa du; Ekialdean, Nafarroarako errepi-

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (Gureola S.A. – Ref. 107), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria.

El acceso rodado a la parcela ordenada, desde la Carretera a Navarra, será único.

3. Condiciones de actuación.

Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago, y a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)ZE.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela ampliada de la empresa Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga, que limita al Norte con la parcela de la Subestación de

dea (GI-3410); Hegoaldean, Eziago poligonoa; eta, Mendebaldean, Urumea ibaia. Lursail erabat urbanizatuak dira, eta, neurri handi batean, eraikiak.

— Gutxi gorabeherako azalera: 189.881 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Dauden eraikin eta instalazio industrialak finkatzea, udal-lizentzien arabera eraikitakoak.

— 1994an onartutako Arau Subsidiarioetako SUE-28. 2 (Zikuñaga) izeneko sektorean sartutako lursailei dagokien Arearen zatiko antolamendua finkatzea. Gainera, Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1991ko urriaren 22an behin betiko onartutako Plan Partziala du, Hernaniko Udalbatzak 1995eko maiatzaren 10ean behin betiko onartutako Hirigintza Proiektua, eta Hernaniko Udalak 1993ko abuztuaren 31n onartutako Konpentsazio Proiektua.Sektore horretako urbanizazioa erabat gauzatuta dago eta Udalak jaso du. Horrez gain, bere garaian, Konpentsazio Proiektuan aurreikusitako lurzoruaren lagapenak eta aprobetxamenduak gauzatu eta formalizatu ziren.

— Areari hiri-lurzoruaren kalifikazioa ematea, indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen xedapenak betez.

— Papelera Guipuzcoana Zikuñaga enpresaren jarduerarekin lotuta, Arearen erabilera bakarra industria-erabilera izateko antolamendu-irizpideari eustea.

— Eraikuntza berrien, hedapenen eta berritzeen jarduerak arautzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO XEDAPENAK.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honen «1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan ageri dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (Azalera: 189.138 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 743 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. ZE.03.1 partzela:

Hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Partzela honetan, oraindik agortzeke dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren aurreko planeamenduak egotzitako eraikigarritasuna, eta, beraz, bertako eraikinen hedapena baimenduta dago, guztizko azalera garbiaren %50eko gehienezko okupaziora iritsi arte.

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera arautuko da.

Iberdrola, al Este con la carretera a Navarra (GI-3410), al Sur con el Polígono Industrial de Eziago y al Oeste con el río Urumea. Se trata de terrenos totalmente urbanizados y, en gran parte, edificados.

— Superficie aproximada: 189.881 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de las edificaciones e instalaciones industriales existentes, construidas según licencia municipal.

— Consolidación de la ordenación de la parte del Area correspondiente a los terrenos incluidos en el denominado Sector SUE-28.2 (Zikuñaga) de las NNSS aprobadas en 1994, y que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 22 de octubre de 1.991, con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 10 de mayo de 1995 y con Proyecto de Compensación aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 31 de agosto de 1993. La urbanización del citado sector está completamente ejecutada y ha sido recibida por el Ayuntamiento. Así mismo, fueron, en su momento, ejecutadas y formalizadas las cesiones de suelo y de aprovechamiento previstas por el Proyecto de Compensación.

— Atribución a este Area de la clasificación de suelo urbano, según las determinaciones de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

— Mantenimiento del criterio de ordenación, por el que el Area queda destinada a un único uso industrial, ligado a la actividad de la empresa Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga.

— Regulación de las actuaciones de nueva edificación, ampliación y reforma.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 189.138 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 743 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Parcela ZE.03.1:

Se consolida la edificabilidad urbanística resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Dado que en esta parcela aún no ha agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento anterior a la Revisión de las NNSS, se autoriza la ampliación de la edificación existente, hasta alcanzar una ocupación máxima del 50% de la superficie neta total de la misma.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4.2. ZE.03.2 partzela:

Hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Indarrean dagoen Plan Partzialean (ikus Arau Berezi honen B atala) antolatutako A, B eta C partzelen hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea baimentzen da, gehienezko 50.677 m²(t)-ko aprobetxamendu osora eta gehienezko 36.356 m²-ko okupazio osora iritsi arte. Eraikigarritasun honen zenbatzeko irizpideak aipatutako Plan Partzialeko ordenantzetako 24. artikuluak xedatutakoak dira.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Arau Berezi honek araututako hirigintza-eraikigarritasuna industria-erabilera bakar bati dagokio.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/ZE.03): GI-3410 errepidea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Eziago poligonoko (ZE.04 Area) barruko sarea eta ZE.01 Areako erriberako bidea lotzen dituen erabilera eta jabari publikoko bideak Areako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzailea osatzen du.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):

— «Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga» (erref.: 80), industria aktibo gisa.

— «Papelera Biyak Bat» (70eko hamarkadaren amaieran, jarduera bertan behera utzi zuen), eraitsia, berriro urbanizatua eta orubean berriro eraikia, aldatutako kokaleku gisa (erref.: 84).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Indarrean dagoen Plan Partzialaren C partzelan eremua urpean geratzeko arriskua dago, 0-10 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Zikuñagako Andre Mariaren ermita (eraitsia) (erref.: A-4.22): Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan sartua, presuntzio arkeologikoko zonei dagokien babes-erregimenarekin (1997ko otsailaren 21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

4.2. Parcela ZE.03.2:

Se consolida la edificabilidad urbanística resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Se autoriza la ampliación de la edificabilidad urbanística de las Parcelas A, B y C, ordenadas por el Plan Parcial vigente (ver apartado B de esta norma Particular), hasta alcanzar un aprovechamiento total máximo de 50.677 m²(t), y una ocupación máxima total de 36.356 m². Los criterios de cómputo de esta edificabilidad son los establecidos por el Art. 24 de las ordenanzas del citado Plan Parcial.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística ordenada por esta Norma Particular corresponde a un único uso industrial.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/ZE.03) existente: Carretera (GI-3410).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El vial de uso y dominio público que comunica la red interior del Polígono de Eziago (Area ZE.04) con el vial de ribera del Area ZE.01, se constituye en condición reguladora estructural de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (CS-2.d):

— «Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga» (Ref. 80), en concepto de «Industria Activa».

— «Papelera Biyak Bat» (cese de actividad a finales de los 70), derribada y, reurbanizado y reedificado su solar, en el concepto de «Emplazamiento Modificado (Ref. 84).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

— La parcela C del Plan Parcial vigente, posee riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a10 años. (CS-2.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Ermita de Ntra. Sra. De Zikuñaga (demolida) (ref. A-4.22): «Elemento de Interés Arqueológico» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias, con régimen de protección correspondiente a las «Zonas de presunción arqueológica» (*Boletín Oficial del País Vasco* 21-02-1997).

— Zeagoko errota (eraitsia) (erref.: A-4.7): «Presuntzio arkeologikoko zona – D gakoa», Arau Subsidiarioen Testu Bategin honen Katalogoan sartua, 1997ko otsailaren 21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* adierazitako babeserregimenarekin.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua, Arau Berezi honen E.3 atalean xedatutakoari eragin gabe. Ordenantza honako hau izango da:

* Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (erantsi diren 3.2 eta 4.2 planoak), eta.

* ZE.03.2 partzelari dagokionez, indarrean dagoen Plan Partzialak (ikus Arau Berezi honen B atala) xedatutakoa finkatzen da.

Area osoa batera berrantolatzeko aukera izango da, lurralde-mugaketan sartutako lurzoru osoa hartzen duen Hirigintza Antolamenduko Plan Berezi baten bidez. Plan horrek Arau Berezi honetan aurreikusitako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren xedapenak beteko ditu, bai eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere, modu osagarrian.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua, Arau Bereziko ZE.03.1 partzela salbu; horri Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokio, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. ZE.03.1 partzela.

Partzelei egotzitako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntza finkatuaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, bai eta eraikigarritasun hori areagotzeko edukieraren emaitza ere, Arau Berezi honen C.4.1 atalean zehaztutakoari jarraiki.

3.2. ZE.03.2 partzela:

Eraikigarritasun fisikoa onartutako Plan Partzialak xedatutakoa da (ikus Arau Berezi honen B eta C.4.2 atalak).

— Molino de Zeago (demolido) (ref. A-4.7): «Zona de presunción arqueológica – Clave D» incluida en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias, con régimen de protección establecido por *Boletín Oficial del País Vasco* 21-02-1997.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado E.3 de esta Norma Particular. Es la siguiente:

* En lo referente a la parcela ZE.03.1, es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), y.

* Y en lo referente a la parcela ZE.03.2, queda consolida la establecida por el Plan Parcial vigente (ver apartado B de esta Norma Particular).

Podrá reordenarse conjuntamente la totalidad del Area, mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana que abarque todo el suelo incluido en su delimitación territorial, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado, a excepción de la parcela ZE.03.1 de esta Norma Particular, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. Parcela ZE.03.1.

La edificabilidad física atribuida a dichas parcelas está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada (según las condiciones específicas de las licencias municipales de construcción concedidas) y por la capacidad de ampliación de dicha edificabilidad, según lo establecido en el apartado C.4.1 de esta Norma Particular.

3.2. Parcela ZE.03.2:

La edificabilidad física es la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartados B y C.4.2 de esta Norma Particular).

4. Erabilera xehakatuak.

4.1. ZE.03.1 partzela.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa da aplikatuko den erregimena.

Arau Berezi honetan aurreikusitako eraikigarritasunen areagotzeek Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 63. artikuluak jarduera ekonomikoen erabilerari buruz xedatutakoa bete behar dute, aparkalekuen gutxieneko zuzkidurari dagokionez, Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga (ZE.03 eta ZE.08 Areak) enpresaren jabetza osoetan. Edo, bestela, aparkalekuen beharrak (langilekopuruaren arabera, lan-txanden, enpresaren garraiobide kolektiboen eta abarren bidez) egungo zuzkidurak betetzen dituela (edo, enpresa horren jabetzako lurzoruan kokatzeko aurreikusiak) egiaztatzen duen azterketa aurkeztu beharko da.

4.2. ZE.03.2 partzela.

Erregimen aplikagarria onartutako Plan Partzialak ezarritakoa da (ikus Arau Berezi honen B atala). Haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean aurreikusitakoa aplikatuko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

5.1. ZE.03.1 partzela.

Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Baimendutako handitzeei eta eraikuntza berriei dagokienez, jarraibide hauek bete beharko dituzte:

* 15 m-ko gutxieneko erretiroa errepidearen (GI-3410) mugakidea den partzelarekiko.

* 5 m-ko gutxieneko erretiroa Area mugakideetako partzela pribatuen mugekiko.

* Partzelaren azalera garbiaren gehienezko %50eko okupazioa.

* Sestra gaineko solairu bateko gehienezko profila (gehienezko altuera, 9 m).

* Solairuarteko eraikuntzei, sestrapeko profil baimenduari, sestra gaineko altueraren eta profilaren neurketaren mugen salbuespenei eta abarrei buruzko gainerako xedapenak Hirigintza Arau Orokorrek arautuko dituzte.

5.2. ZE.03.2 partzela.

Onartutako Plan Bereziak ezarritakoak dira (ikus Arau Berezi honen B atala) eta Plan Partzial horren ordenantzetako 50. artikuluan jasotzen dira.

6. Partzelatzea.

Arau Berezi honek (ZE.03.1 eta ZE.03.2 partzelak) xedatutako antolamendutik eratorritako partzelatzea zatiezina da.

Antolamenduko bi partzela elkartzea baimentzen da, finka bakar bat osatzeko.

Ez da baimentzen eraikuntzaren banaketa horizontala erabilera eta jabetza independenteko lokaletan.

4. Usos pormenorizados.

4.1. Parcela ZE.03.1.

El régimen aplicable es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las ampliaciones de edificabilidad previstas por esta Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, en el conjunto de las propiedades de la empresa Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga (Areas ZE.03 y ZE.08), de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 63 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, o en su caso, justificar, mediante estudio acreditativo, que las necesidades de aparcamiento (en función del n.º de operarios, de los turnos de trabajo, de los medios de transporte colectivo de la empresa, etc) quedan cubiertas por la dotación existente, o prevista a ubicar en suelo propiedad de la citada empresa.

4.2. Parcela ZE.03.2.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

5.1. Parcela ZE.03.1.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las nuevas edificaciones autorizadas se atendrán a las siguientes pautas:

* Retiro mínimo de 15 m al límite de parcela colindante con la Carretera (GI-3410).

* Retiro mínimo de 5 m a los límites comunes con parcelas privadas, situadas en Areas colindantes.

* Ocupación máxima de parcela 50% de su superficie neta.

* Perfil máximo de una planta sobre rasante (9 m de altura máxima).

* Resto de determinaciones, referentes a construcción de entreplantas, a perfil autorizado bajo rasante, a excepciones en la medición de altura y perfil sobre rasante, etc. quedan reguladas por las Normas Urbanísticas Generales.

5.2. Parcela ZE.03.2.

Son los establecidos por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular) y que quedan recogidos por el artículo n.º 50 de las Ordenanzas de dicho Plan Parcial.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación adoptada por esta Norma Particular (parcelas ZE.03.1 y ZE.03.2.).

Se autoriza la agrupación de las dos parcelas ordenada para formar una única finca.

No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente.

7. Jabetza-baldintzak.

Hartutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza- eta Jabetza-baldintzak» planoan jasota dago.

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoru-kalitatearen adierazpena.

Jarduerak egiteko, egiten diren ekintzak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak –lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren leku gisa sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honen C.8 atala)– egiteko baimen berriak ematean, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

3. Jarduteko baldintzak.

Finkatutako eraikinak berritzeko eta partzialki edo erabat ordezkatzeko jarduerek Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuko xedapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau Berezi honetako «5-Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak» planoan, zuzkidura-jarduketaren eremu bat, ZE.03.1, eta jarduera isolatuaren eremu bat, ZE.03.2, zehaztu dira.

Arau Berezi honek baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

Indarrean dagoen Plan Partzialeko (ikus Arau Berezi honen B atala) C azpipartzelan garatu beharreko hirigintza-jarduerak dagokion sektore-araudiak xedatutakoak arautuko ditu (Uraren Legea, Jabari Publiko Hidraulikoko Erregelamendua, apirilaren 11koa, eta haren Aldaketa – urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua). Izan ere, hirigintza-jarduerak «Urez bete daitekeen Lurralde Zerrenda» izenekoaren barruan daude, Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak 2008ko otsailaren 2an onartutako «Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzueta (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanean» jasotzen den moduan.

Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako edo beste edozein arrazoi dela eta, Hirigintza Arau Berezi honek emandako erabilera-erregimena edo zatiezintasunarena berriro planteatzea beharrezkoa bada, aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremuko hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideekiko egokitzapena ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, Planeamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bidez onartu beharko dira, egiturazko parametro berriak ezartzea beharrezko dela ikusita.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (Ref. 80 y 84), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, o sustitución parcial, o total de los edificios consolidados darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas un ámbito de Actuación de Dotación, ZE.03.1, y un ámbito de Actuación Aislada, ZE.03.2.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

Las actuaciones urbanísticas que se pretendan llevar a cabo en la Subparcela C del Plan Parcial vigente (ver apartado B de esta Norma Particular) al quedar ubicadas dentro de la denominada «Franja Territorial Inundable» establecida por el «Estudio Hidráulico y de Ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)» aprobado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco el 2 de febrero de 2008, quedan sometidas a las determinaciones de la Legislación Sectorial correspondiente (Ley de Aguas, Reglamento del Dominio Público Hidráulico 849/de 11 de abril, y su Modificación – Real Decreto 9/2008 de 11 de enero).

Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se instara el replanteamiento del régimen de uso, o del de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito global (UE)ZE – Zikuñaga/Eziago. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, en todo caso, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.

Ez dago beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egin eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak, Urumea ibaiari dagokionean eskuduntza duenez, bere planen eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko ditu uholdeetatik babesteko lanak. Lan horiek berak egin eta onartutako Urumea ibaiko ibilgua antolatzeko azterlanean eta haren azterketa osagarrietan proposatzen dira.

Arau Berezi honen E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jardueren xede diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako obligazioak bete beharko dituzte.

(UE)ZE.04 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau antzinako industria-garapenari dagokio (1954ko Plan Orokorreko B sektorea), Eziago poligonoa, Eziagoko meandroan kokatua. Gaur egun, eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 97.118 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo antolamendua finkatzea. Antolamendu hori «Eziago poligonoaren Plan Partzialean» zehaztu zen, eta 1967ko otsailaren 3an onartu zuen behin betiko Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak.

— Udal-baimenaren arabera egindako egungo eraikinak finkatzea.

— Eraikigarritasuna agortzeke duten lau partzelaren hedapen-aukera arautzea.

— Nafarroako errepidetik (GI-3410) ibilgailuen sarrerarako arazoak konpontzea, (UE)ZE.09 sektore mugakide berriarekin partekatu beharreko biribilgune bat eraikiz.

— Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak idatzitako Urumearen Ibilguaren Antolamendu Azterketatik eratorritako mugen eta zorren araudi xehakatuan sartzea.

C. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO XEDAPENAK.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honen «1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan ageri dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el río Urumea, ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, la ejecución de las obras de protección contra las inundaciones propuestas por el Estudio de Ordenación del Cauce del río Urumea redactado y aprobado por dicha institución.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)ZE.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo industrial antiguo (Sector B del Plan General del 1954), Polígono Eziago, situado en el meandro de Eziago. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 97.118 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por el «Plan Parcial del polígono de Eziago (Sector B)», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 3 de febrero de 1.967.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Regulación de la posibilidad de ampliación de cuatro parcelas cuya capacidad edificatoria no ha quedado aun agotada.

— Resolución de los problemas de accesibilidad rodada desde la carretera a Navarra (GI-3410), mediante construcción de una rotonda, a compartir con el nuevo sector colindante (UE)ZE.09.

— Incorporación a la normativa pormenorizada de las limitaciones y servidumbres dimanantes del Estudio de Ordenación del Cauce del río Urumea redactado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (Azalera: 95.919 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 1.199 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area horretako eraikigarritasun guztia finkatu da, bertako eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honetako B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoak.

Eziago poligonoko 6-8, 13, 31 eta 33 zenbakiak dituzten partzeletatik, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren aurreko planeamenduak egotzitako eraikigarritasuna oraindik agortzeke dutenetan soilik baimenduko da bertako eraikinen hedapena, guztizko azalera garbiaren %50eko gehienezko okupaziora iritsi arte, partzela bakoitzean.

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera arautuko da.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. atalak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Bide Sistema Orokorra (C.10/KE.04): Nafarroarako errepiderako (GI-3410) sarbideko bidegurutzean proposatutako biribilgunea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Egungo Bide Sistema Lokala (barruko banatze-bidea eta aparkaleku publikoko erdialdeko gunea) Arearen antolamendu xehakatuko egiturazko baldintza erregulatzaile bihurtzen da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Urpean geratzeko arriskua, 10 eta 100urte bitarteko eta 100 eta 500 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):

— «Biurtu S.A.» industria aktibo gisa (erref.: 50).

— «Plastinox S.L.» (aktibo) industrial gisa (erref.: 51).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 52).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 53).

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 95.919 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.199 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

Unicamente en las parcelas de Eziago Poligonoa n.º 6-8, n.º 13, n.º 31 y n.º 33, que aún no han agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento anterior a la Revisión de las NNSS, se autoriza la ampliación de la edificación existente, hasta alcanzar una ocupación máxima del 50% de la superficie neta total de cada una de las parcelas.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Sistema General Viario (C.10/KE.04): Rotonda propuesta en el cruce de acceso con la carretera a Navarra (GI-3410).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El Sistema Local Viario (vial distribuidor interior y zona central de aparcamiento público) existente se constituye en condición reguladora, con carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años y de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (CS-2.d):

— «Biurtu S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 50).

— «Plastinox S.L.» (en activo) en el concepto de Industrial (Ref. 51).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 52).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 53).

— «Talleres Albizu» industria aktibo gisa (erref.: 54).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 55).

— «Talleres Gastesi» industria aktibo gisa (erref.: 56).

— «Talleres Melo S.L.» industria aktibo gisa (erref.: 57).

— «Industrias Seur SA» industria aktibo gisa (erref.: 58).

— «Conductores Eléctricos del Norte S.A.» industria aktibo gisa (erref.: 59).

— «Pinturas Beti On S.L.» industria aktibo gisa (erref.: 60)

— «Construcciones Metálicas Aramburu S.L.» industria aktibo gisa (Ref. 62).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 63).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 64).

— «Talleres Vilasi C.B.» industria aktibo gisa (erref.: 65).

— «Jesús Romero e Hijos S.A.» industria aktibo gisa (erref.: 66).

— «Industrias Fvs S.L.» industria aktibo gisa (erref.: 67).

— «Iris Prend S.A.» industria aktibo gisa (erref.: 68).

— «Tubopack S.A.» industria aktibo gisa (erref.: 69).

— «Cauchoma S.A.» industria aktibo gisa (erref.: 70).

— «Talleres Lujambio» industria aktibo gisa (erref.: 71).

— «Industrias Urduri S.L.» industria aktibo gisa (erref.: 72).

— «Industrias Luma S.A.» industria aktibo gisa (erref.: 73).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan ageri den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

— «Talleres Albizu» en el concepto de Industria Activa (Ref. 54).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 55).

— «Talleres Gastesi» en el concepto de Industria Activa (Ref. 56).

— «Talleres Melo S.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 57).

— «Industrias Seur S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 58).

— «Conductores Eléctricos del Norte S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 59).

— «Pinturas Beti On S.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 60).

— «Construcciones Metálicas Aramburu S.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 62).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 63).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 64).

— «Talleres Vilasi C.B.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 65).

— «Jesús Romero e Hijos S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 66).

— «Industrias Fvs S.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 67).

— «Iris Prend S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 68).

— «Tubopack S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 69).

— «Cauchoma S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 70).

— «Talleres Lujambio» en el concepto de Industria Activa (Ref. 71).

— «Industrias Urduri S.L.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 72).

— «Industrias Luma S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 73).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS - 6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait xedapenen artean, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen duena (ikus Arau Berezi honen B atala).

Eziago poligonoko 6-8 13 eta 31 33 partzeletan aurreikusitako eraikigarritasunen hedapenen antolamendu xehakatua egikaritzeko, Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren xedapenak bete beharko dira (zuzenean gauzatu behar direnak), eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua, Eziago poligonoko 6-8, 13, 31 eta 33 zenbakidun (Arau Berezi honetako b.10 / ZE.04.1, b.10 / ZE.04.2, b.10 / ZE.04.3 eta b.10 / ZE.04.4) partzelak izan ezik; izan ere, horiei Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Partzela horien eraikigarritasuna agortutzat hartzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera salbu; hori, hain zuzen, Arau Berezi honen C.4 atalean ezarritakoaren arabera arautu da.

Ez dira baimendu bigarren mailako aprobetxamenduak zehaztu gabeko erabilera eta titulartasun pribatua duten partzeletan.

«b.10/ ZE.04.1» eta «b.10/ ZE.04.2», «b.10/ ZE.04.3» eta «b.10/ ZE.04.4» partzelei egotzitako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntza finkatuaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, bai eta eraikigarritasun hori areagotzeko edukieraren emaitza ere, Arau Berezi honen C.4 atalean xedatutakoari jarraiki.

4. Erabilera xehakatuak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa da finkatutako partzeletan aplikatuko den erregimena.

Arau Berezi honek «b.10 / ZE.04.1», «b.10 / ZE.04.3» eta «b.10 / ZE.04.4» partzeletarako aurreikusitako eraikigarritasuna handitzeko jardueren kasuan, partzela pribatuaren barruan, jarduera ekonomikoen erabilerari esleitutako aparkaleku-zuzkidura minimoa bete behar da, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 63. artikuluak arautzen duena betez.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjunto n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de las ampliaciones de edificabilidad previstas en las parcelas de Eziago Poligonoa n.º 6-8, n.º 13, n.º 31 y n.º 33, queda sometida a las determinaciones, de ejecución directa, de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado, a excepción de las parcelas de Eziago Poligonoa n.º 6-8, n.º 13, n.º 31 y n.º 33 (b.10 / ZE.04.1, b.10 / ZE.04.2, b.10 / ZE.04.3 y b.10 / ZE.04.4 de esta Norma Particular), a las que corresponden la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela ya ejecutada es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada de dichas parcelas.

En lo que se refiere a la edificabilidad física que corresponde a las Parcelas «b.10 / ZE.04.1», «b.10 / ZE.04.2», «b.10 / ZE.04.3» y «b.10 / ZE.04.4», la edificabilidad física atribuida a dichas parcelas está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada (según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida) y por la capacidad de ampliación de dicha edificabilidad, según lo establecido en el apartado C.4 de esta Norma Particular.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las ampliaciones de edificabilidad previstas por esta Norma Particular para las Parcelas «b.10 / ZE.04.1», «b.10 / ZE.04.2», «b.10 / ZE.04.3» y «b.10 / ZE.04.4, deberán justificar el cumplimiento, dentro de la parcela privada, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 63 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzaren eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

«b.10 / ZE.04.1», «b.10 / ZE.04.2», «b.10 / ZE.04.3» eta «b.10 / ZE.04.4» partzelei dagokienez, eraikuntza berriek jarraibide hauek bete beharko dituzte:

* 5 m-ko gutxieneko erretiroa errepidearen mugakideak diren bideekiko eta gune publikoekiko.

* 3 m-ko gutxieneko erretiroa partzela pribatu mugakideen mugekiko.

* Indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Planak xedatutako erretiroa, ibilgu publikoekiko.

* Sestra gaineko solairu bateko gehienezko profila (gehienezko altuera, 9 m).

* Solairuarteko eraikuntzei, sestrapeko profil baimenduari, sestra gaineko altueraren eta profilaren neurketaren mugen salbuespenei eta abarrei buruzko gainerako xedapenak Hirigintza Arau Orokorrek arautuko dituzte.

* Partzela bakoitzaren azalera garbiaren gehienezko %50eko okupazioa.

6. Partzelatzea.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko lur-zatiketa banaezina da.

Erabilera edo jabetza independenteko lokaletan, eraikuntza finkatuaren banaketa Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan adierazitako xedapenek arautuko dute.

7. Jabetza-baldintzak.

Hartutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza- eta Jabetza-baldintzak» planoan jasota dago.

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoru-kalitatearen adierazpena.

Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez burutu ahal izango dira, Hernaniko udalak sustatuta.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las Parcelas «b.10 / ZE.04.1», «b.10 / ZE.04.2», «b.10 / ZE.04.3» y «b.10 / ZE.04.4», las nuevas edificaciones se atendrán a las siguientes pautas:

* Retiro mínimo de 5 m a los límites de parcela colindantes con viales y espacios públicos.

* Retiro mínimo de 3 m a los límites comunes con parcelas privadas colindantes.

* Retiro, respecto de los cauces públicos, establecido por el Plan Territorial Sectorial vigente.

* Perfil máximo de una planta sobre rasante (9 m de altura máxima).

* Resto de determinaciones, referentes a construcción de entreplantas, a perfil autorizado bajo rasante, a excepciones en la medición de altura y perfil sobre rasante, etc. quedan reguladas por las Normas Urbanísticas Generales.

* Ocupación máxima 50% de la superficie neta de cada parcela.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

La división de la edificación consolidada, en locales de uso, o propiedad independiente queda regulada por las determinaciones establecidas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Arean sartzeko biribilgune berriaren eraikuntza-lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuaren bidez egingo dira. Proiektua dagoeneko idatzi du Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Zuzendaritzak.

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak gauzatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinen ordezkapen-jarduerak Arau Berezi honetan aurreikusitako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa ere.

Arau Berezi honetako «5-Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak» planoan lau zuzkidura-jarduera mugatu dira: ZE.01.1, ZE.01.2, ZE.01.3 eta ZE.01.4.

Arau Berezi honek baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

Area honetan aurreikusita dauden jarduketak egiteko, Administrazio Hidrauliko eskudunaren baimena jaso beharko da aldez aurretik. URA – Uraren Euskal Agentziaren Kantauri Ekialdeko Arroen Bulegoan izapidetuko da baimen hori.

Nolanahi dela ere, Eziago poligonoko 29tik 41 bitarteko zenbakia duten partzeletan garatu beharreko hirigintza-jarduerak dagokion sektore-araudiak xedatutakoak arautuko ditu (Uraren Legea, Jabari Publiko Hidraulikoko Erregelamendua, apirilaren 11koa, eta haren Aldaketa – urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua). Izan ere, hirigintza-jarduerak «Urez bete daitekeen Lurralde Zerrenda» izenekoaren barruan daude, Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak 2008ko otsailaren 2an onartutako «Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzueta (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanean» jasotzen den moduan.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.

Ez dago beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egin eta finantzatuko ditu.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Zuzendaritzak gauzatuko eta finantzatuko du Arean sartzeko biribilgune berriaren eraikuntza.

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak, Urumea ibaiari dagokionean eskuduntza duenez, bere planen eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko ditu uholdeetatik babesteko lanak. Lan horiek berak egin eta onartutako Urumea ibaiko ibilgua antolatzeko azterlanean eta haren azterketa osagarrietan proposatzen dira.

La construcción de la nueva rotonda de acceso al Area se llevará a cabo mediante el Proyecto de Obra Pública Ordinaria, ya redactado por la Dirección de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas cuatro Actuaciones de Dotación, ZE.01.1, ZE.01.2, ZE.01.3 y ZE.01.4.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

La ejecución de las actuaciones previstas en esta Area quedarán supeditadas a la autorización previa de la Administración Hidráulica competente, a tramitar ante la Oficina de Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua – URA.

En todo caso, las actuaciones urbanísticas que se pretendan llevar a cabo en las parcelas de Eziago Poligonoa n.º 29 a 41al quedar ubicadas dentro de la denominada «Franja Territorial Inundable» establecida por el «Estudio Hidráulico y de Ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)» aprobado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco el 2 de febrero de 2008, quedan sometidas a las determinaciones de la Legislación Sectorial correspondiente (Ley de Aguas, Reglamento del Dominio Público Hidráulico 849/de 11 de abril, y su Modificación – Real Decreto 9/2008 de 11 de enero).

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa ejecutará y financiará la construcción de la nueva rotonda de acceso al Area.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el río Urumea, ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, la ejecución de las obras de protección contra las inundaciones propuestas por el Estudio de Ordenación del Cauce del río Urumea redactado y aprobado por dicha institución.

Arau Berezi honek (erabilera eta jabetza pribatuko bideak, eta zerbitzu pribatuen sareak) araututako lurzoru ez-eraikigarria berrurbanizatzeko eta mantentzeko lanak Areako jabe partikularren esku geratzen diren zamak dira.

Arau Berezi honen E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jardueren xede diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako obligazioak bete beharko dituzte.

(UE)ZE.05 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau antzinako bizitegi-garapen bati dagokio (1954ko Plan Orokorreko F-6 industrialdea). Nafarroarako errepidean sortu zen, hedapen gisa (GI-3410). Lursail horiek eraikita eta hiritartuta daude egun.

— Gutxi gorabeherako azalera: 20.677 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo antolamendua finkatzea. Antolamendu hori «F-6 industrialdearen Plan Partzialean» zehaztu zen, 1966ko maiatzaren 17an Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak behin betiko onartu zuenean.

— Egungo eraikinak finkatzea, udal-lizentzien arabera eraikitakoak.

— Oinezkoek eta txirrindulariek Hirigunetik iristeko dituzten arazoei, bizitegien pilaketek eta ekipamendu-eskasiak eraginiko arazoei eta area horretan uholdeak gertatzeko dagoen arriskuari aurre egiteko, lur-eremu mugakideetan xedatutako antolamendua erabili behar izan da.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorra hobetzeko ekintzak egitea.

— Areako barne-zirkulaziorako sistema berriz planteatzea, Mugikortasun Iraunkorreko Planean proposatutakoa kontuan hartuta: Kaleak noranzko bakarrekoak bilakatzea eta industrietarako trafikoa kentzea.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honen «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.10 Dentsitate Handiko Bizitegi» gunea (Azalera: 18.883 m²).

«C.10 Bide Komunikazioaren Sarea» sistema orokorra (Azalera: 3.615 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkion eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Las obras de reurbanización y mantenimiento del suelo no edificable ordenado por esta Norma Particular (viales de uso y propiedad privada y redes de servicio privadas) son cargas que recaen sobre los propietarios particulares del Area.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)ZE.05

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo residencial antiguo (Polígono F-6 del Plan General del 1954), surgido como un crecimiento aislado sobre la carretera a Navarra (GI-3410). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 20.677 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por el «Plan Parcial del polígono F-6», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 17 de mayo de 1966.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Los problemas de accesibilidad peatonal y ciclista desde el Casco, de congestión residencial, de escasez de equipamiento, o de riesgo de inundabilidad que este Area experimenta, han debido ser abordados a través de la ordenación adoptada en piezas urbanas colindantes.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio.

— Replanteamiento del sistema de circulación interna del Area, en función de lo propuesto por el Plan de Movilidad Sostenible, convirtiendo las calles en vías unidireccionales y eliminando el tráfico de paso industrial.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.10 Residencial Intensivo» (Sup. 18.883 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.794 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean xedatutakoaren arabera, eta Arau Berezi honek erabakitako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea: Nafarroarako errepidea (GI-3410) (C10/ZE.05).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek, B atalean, bide-trazatuen birmoldaketari dagokionez zehaztutako antolamendu-jarraibideak izango dira area honen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Area horren barne-kale bateko zati txiki batek urpean geratzeko arriskua du, 500 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

GI-3410 errepideko eta Hernaniko hegoaldeko saihesbidearekiko lotura egiten duen biribilguneko trafikoak eraginiko soinua gutxitzeko neurriak hartzeko beharra eta aukera aztertu behar dira.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen duena (ikus Arau Berezi honen B atala).

Nolanahi dela ere, ekipamendu komunitariorako partzelaren antolamendu xehakatua birdoitu edo berriz planteatu ahal izango da, Xehetasun Azterketa baten bidez, Arau Berezi honek eraikuntzen forma mugatzeko hartutako parametroak betetzeko kalterik gabe (gehieneko okupazioa, profila, altuera, ertzetako lerrokadurak).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio Xehakatua» planoan agertzen dena da.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Carretera a Navarra (GI-3410) (C10/ZE.05).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a la remodelación del trazado viario, se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Un pequeño tramo de la calle interior del Area se ve afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 500 años. (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico de la Carretera GI-3410 y de la rotonda de enlace con la Variante sur de Hernani.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjunto n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

No obstante, la ordenación pormenorizada de la parcela de equipamiento comunitario, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones, adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari dagokion eraikigarritasuna Arau Berezi honen bidez finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Amaitutzat jotzen da area honetan eraikitzeko gaitasuna. Ez dago baimenduta bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

Dena dela, justifikatutako arrazoiak emanez gero, Udalak area honetako antolamendu xehakatuan zehaztutako ekipamendu komunitariorako partzelaren eraikigarritasun fisikoa zabaltzeko baimena eman dezake, garatu beharreko zuzkidura-programa kontuan hartuta.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzelei aplikatuko zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginean zehazten da; hain zuzen ere, Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean.

Arearen antolamendu xehakatuan zehaztutako ekipamendu komunitariorako partzela (sistema lokala), Ekipamendu Komunitarioko Udal Programaren arabera, zuzkidura-erabilera hauetako batera (titulartasun publikokoak) bideratuko da osoki edo partzialki: Irakaskuntza, Kultura, Osasuna, Laguntza, Bizitegi Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu publikoa, edo antzekoak. Partzela horretako lurzoru librea kirol-gune, lorategi edo aparkaleku gisa erabili beharko da, eraikuntzari egotzitako erabilerari lotuta.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira.

Zuzkidura-partzelako eraikuntzen lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, dagozkien eraikuntza-proiektuen bidez ezarriko dira. Dena dela, ez da profil hau gaindituko: Behesolairua+2solairu (10 m-ko gehieneko altuera), eta 5 m-ko gutxieneko distantzia errespetatuko da partzelaren mugetara, eta 10 m-koa, eraikuntza mugakideetara.

6. Partzelatzea.

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

7. Jabetza-baldintzak.

Xedatutako antolamendutik eratortzen dira, eta Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak» planoan daude jasota.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin ahal izango dira, eta Hernaniko Udalak sustatuko ditu.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

No obstante, de mediar razones justificadas el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la edificabilidad física de la parcela de equipamiento comunitario prevista en la ordenación pormenorizada de este Area, en función del programa dotacional a desarrollar.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La parcela de equipamiento comunitario (sistema local) prevista en la ordenación pormenorizada del Area, en función del Programa Municipal de Equipamiento se destinará total, o parcialmente, a alguno de los siguientes usos dotacionales (ejercidos bajo titularidad pública): Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables. El suelo libre de la citada parcela, se deberá usar como zona deportiva, ajardinada, o de aparcamiento de servicio, vinculado al uso atribuido a la edificación.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Las alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la edificación en la parcela dotacional ordenada, se establecerán por los correspondientes proyectos de construcción. En todo caso, no se superará un perfil de PB+2PP (altura máxima de 10 m), y se respetará un retiro mínimo a los límites de parcela de 5 m y de 10 m a las edificaciones colindantes.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikuntzak ordezkatzeko lanek bete egin beharko dituzte Arau Berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazkoaren eta xehakatuaren zehaztapenak, bai eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

(UE)ZE.06 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Nafarroarako errepidearen arrimuan (GI-3410), haren ekialdean, dauden bizitegien partzelari dagokio. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 14.212 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentzien arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

— Zikuñaga bailarako 76 eta 77 zenbakiko finkekin ekialdetik muga egiten duen partzela bati onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak aitortutako bizitegi-aprobetxamendu berriaren antolamendua, hirigintza-integrazioen ildoekin bat. Partzela berri horretarako oinezkoentzako eta ibilgailuentzako sarbidea modu mankomunatuan egin beharko da, mugakide duen (UE)ZE.07 areako sarbidetik.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak bideratzea.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua» gunea (Azalera: 11.875 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» sistema orokorra (Azalera: 2.337 m²).

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)ZE.06

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al conjunto de parcelas residenciales apoyadas en la carretera a Navarra (GI-3410), situadas al Este de la misma. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 14.212 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Ordenación, según pautas de integración urbanística, del nuevo aprovechamiento residencial otorgado por la Revisión de las NNSS aprobadas a una parcela colindante, por el Este, con las fincas n.º 76 y 77 de Zikuñaga Bailara. El acceso peatonal y rodado a esta nueva parcela se deberá efectuar mancomunadamente desde el acceso existente en el Area colindante (UE)ZE.07.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 11.875 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.337 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

4.2. Garapen berria:

Zikuñaga bailarako 76. zenbakiko finkaren atzeko partzela.

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 660 m² (t).

* Sestrapean (sotoa / erdisotoa): 200 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoaren arabera, eta Arau Berezi honek xedatutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

Zikuñaga bailarako 76. zenbakiko finkaren atzeko partzela.

* Sestra gainean: 660 m²(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 6koa izango da (Eraikitako azalera batez beste: 110 m²-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratua.

* Sestrapean: 200 m²(t), etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Nafarroarako errepidearen Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-3410) (C.10/ZE.06).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honetan (B atala) oinezkoen ibilerraztasunari buruz ezarritako antolamendu-ildoak area horretako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Antzinako orubea (Zikuñaga bailarako «Chatarras Aramendia S.L.» enpresaren 83. finka) EAEko lurzorua kutsatzen duten jarduerak egiten dituzten edo egin izan dituzten Lekuen Inbentarioan sartuta dago (83. erref.), «Kokapen aldatu» gisa (CS-2.d).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak.

— Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Altzega baserria (IV-7 erref.): Ondasun higiezin honek IV. motako babes-erregimena du Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

GI-3410 errepideak eragindako zarata gutxitzeko neurriak hartu beharra aztertu behar da.

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

4.2. Nuevo desarrollo:

Parcela trasera de Zikuñaga Bailara n.º 76.

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 660 m² (t).

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 200 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

Parcela trasera de Zikuñaga Bailara n.º 76.

* Sobre rasante: 660 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 6 (Superficie construida media 110 m²-t-/viv.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 200 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente carretera a Navarra (GI-3410) (C.10/ZE.06).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación establecidas por esta Norma Particular (apartado B) respecto a accesibilidad se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada de este Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— El antiguo solar (Zikuñaga Bailara n.º 83 de la empresa «Chatarras Aramendia S.L.» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, (Ref. 83) en concepto de «Emplazamiento Modificado» (CS-2.d).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

— Area Acústica correspondiente al Uso Residencial (CS-7.a).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Caserío Altzega (ref.IV-7): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

9.2. Medidas Medioambientales.

Debe estudiarse la necesidad y posibilidad de adopción de medidas que minimicen el impacto sonoro derivado del tráfico de la Carretera GI-3410.

Area honetarako xedatutakoa egikaritzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren barnean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak txikiagotzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez du beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek xedatutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, egungoa finkatzen duena.

Eraikin berrietarako zein ordezkapenerako partzelaren antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan ezartzen da, eta beraz, jarduketa zuzenekotzat jotzen da (ikus erantsi diren Orri Grafikoak).

Nolanahi ere, partzela horietarako erabakitako antolamendu xehakatua berriro egokitu edo planteatu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bidez, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honetan hartutako eraikinen formari dagozkion parametro mugatzaileak bete beharra (gehieneko okupazioa, profila, altuera, ertzetako lerrokadura, etab.).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

Salbuespena da Zikuñaga bailarako 76 zenbakiko atzeko zatian kokatutako partzela eraikigarri mugatua, eta eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta, hiri-lurzoru ez-finkatua kategoria dagokio.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Egungo garapena:

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honetako eraikuntza-ahalmena agortutzat jotzen da. Ez dago baimenduta bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

3.2. Garapen berriak:

«a.20 / ZE.06.1» partzela.

* Bizitegi-erabilera: 660 m² (t), oso-osorik etxebizitza libreko erregimenera bideratua. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten hegalkin itxiak eta estalkipeko guneak.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 200 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuetarako aplikagarria den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalak ezarritakoa da. Horren salbuespena eraikinen behe-solairuen erabileraren arauketa da, haietan

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

La ordenación pormenorizada correspondiente a la parcela de nueva edificación, o de sustitución previstas, queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dicha parcela, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Es excepción la nueva parcela edificable delimitada, ubicada en parte trasera de Zikuñaga Bailara n.º 76, a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

3.2. Nuevos desarrollo:

Parcela «a.20 / ZE.06.1».

* Uso Residencial: 660 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 200 m² (t).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso

ez baita aplikagarria; izan ere, behe-solairuak etxebizitzetarako, merkataritzarako edo beste erabilera batzuetarako soilik erabiltzea baimentzen da, udal-baimen esplizituen bidez.

Arau Berezi honetan proposatutako eraikin berrietarako hartu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak aintzat hartuko du erantsi den Orri Grafikoan ezarritakoa.

Lurzoru libre pribatua lorategi- eta aparkaleku-area gisa soilik erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzaren eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

«a. 20 / ZE.06.1» partzelan proposatutako eraikuntza berriari dagokionez:

Lerrokadurak Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan ageri direnak dira, eta ertzetako lerrokadura gisa hartu behar dira kontuan. Nolanahi ere, lerrokadura horiek partzelaren mugetatik 5 m-ko distantziara egon beharko dute gutxienez, eta 15 m-ra, partzela mugakideetako eraikuntzetatik.

Egingo den eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentzia-sestrarekiko, hau izango da: Erdisotoa + behe-solairua + 2 solairu + estalkipeko solairua (12 m-ko gehieneko altuera erreferentziazko sestrarekiko).

Eraikin bakoitzaren gehieneko solairu-okupazioa 200 m²-koa izango da.

Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoetan ezarritako behe-solairuko eta solairuko hegalkinak soilik baimentzen dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorretan araututakoaren arabera, eta betiere partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren muga betez.

6. Partzelatzea.

Finkatutako antolamenduaren araberako partzelatzea zatiezintzat hartzen da.

Partzela eraikigarri berria agindu da, aldi berean zatiezina dena: «a. 20 / ZE.06.1», 1.194 m²-koa (gutxi gorabehera.).

9. Jabetza-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak» planoan jasota dago.

Arearen azalera osoa, antolamenduaren arabera bizitegi-erabilerara bideratutako partzela eraikigarrietako lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.

Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak egiteko baimen berriak ematean —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala)—, Lurzoruaren Kalitateari buruzko Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan los usos de vivienda, comercial, ú otros, que en la actualidad se ejercen bajo licencia explícita municipal.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en la nueva edificación propuesta por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada y de aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que se refiere a la nueva edificación propuesta en la Parcela «a. 20 / ZE.06.1»:

Las alineaciones son las que constan en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, estas alineaciones respetarán una distancia mínima de 5m a los límites de parcela y de 15m a las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será: PSS + PB + 2PP + PBC (12 m de altura máxima sobre la rasante de referencia).

La ocupación máxima en planta de cada edificación será de 200 m².

Solo se autorizan los vuelos, en plantas baja y de piso previstos en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Se ordena una nueva parcela edificable, «a. 20 / ZE.06.1», de 1.194 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a la parcela edificable residencial, corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Hiritartze-lanak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez burutu ahal izango dira, Hernaniko udalak sustatuta.

Ez da onartzen ibilgailuentzako sarbide berririk egiterik, partzela pribatuetatik Nafarroarako errepidera.

Partzela eraikigarri berrian («a.20 / ZE.06.1»), urbanizazio osagarriko lanak (zerbitzu-sare orokorrenak, irisgarritasuna hobetzeko egokitzapenak eta lurzoru ez-hiritartutakoak) dagozkien Urbanizazio Lan Osagarrien Proiektuekin bat definitu eta gauzatuko dira.

Ibilgailuek «a.20 / ZE.06.1» partzelarako sarbide bakarra izango dute, mugakide duen (UE)ZE.07 areako sarbidetik.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinen ordezkapen-jarduerak Arau Berezi honetan xedatutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa ere.

Finkatutako eraikin bat desagertu edo eraitsiko balitz, Udalak, ordezkapen-jarduera egitean, gune horren antolamendu hoberako komenigarria irudituko balitzaio, finkatutako lerrokadurak edo beste hirigintza-parametro batzuk berriz definitzeko eska dezake, betiere Arau Bereziak ezarritako eraikigarritasun-mugak errespetatuz. Horretarako, Plan Berezi bat idatzi edo Xehetasun Azterketa bat egin dezake, zer dagokion, egin nahi diren birdoitzeak nolakoak diren kontuan hartuta.

Arau Berezi honetako «5- Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak» planoan zuzkidura-jarduketa bat zehazten da: ZE.06.1. Gainera, 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 42. artikuluan araututakoari jarraituz, beharrezko Birzatitze Proiektuak onartuko dira, jarduera jakin bakoitzaren eraikuntzari ekin aurretik.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Xedatutako jarduerari (Zuzkidura Jarduera) egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak izango dira onartu beharreko antolamendua gauzatzearekin lotura zuzena dutenak, haren mugen barnean egon ala ez. Jarduketa horren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan zehaztutako betebeharrak bete beharko dituzte.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

No se admite la apertura de nuevos accesos rodados desde las parcelas privadas a la Carretera de Navarra.

En la nueva parcela edificable, («a.20 / ZE.06.1»), las obras de urbanización complementaria (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos y del suelo no edificado) quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondientes Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

El acceso rodado a la parcela «a.20 / ZE.06.1» será único, y se efectuará desde el acceso existente en el Area colindante (UE)ZE.07.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el hipotético caso de desaparición o derribo de un edificio consolidado, para la operación de sustitución, el Ayuntamiento, si lo estimara conveniente para una mejor solución de ordenación de la zona, podrá exigir la redefinición de las alineaciones u otros de los parámetros urbanísticos consolidados, respetando siempre los topes de edificabilidad establecidos por esta Norma Particular., por medio de la redacción de un Plan Especial o un Estudio de Detalle, según proceda, a tenor de la naturaleza de los reajustes que se pretendan adoptar.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación de Dotación: ZE.06.1. A los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se aprobarán los Proyectos de Reparcelación necesarios, de forma previa a la edificación de las respectivas unidades.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

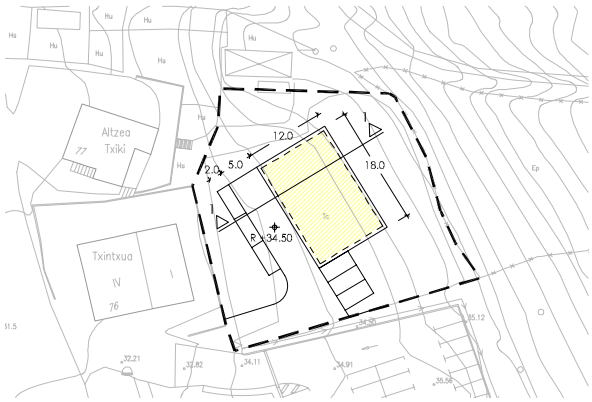
5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

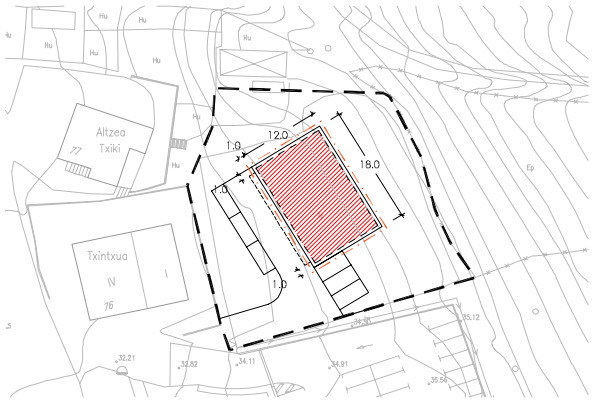
6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

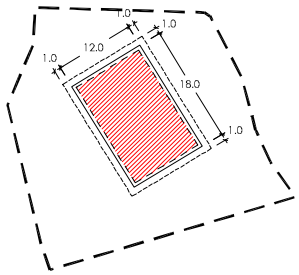
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuible a la actuación prevista (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden o no ubicadas dentro de los límites de la misma. Los propietarios de la citada actuación quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



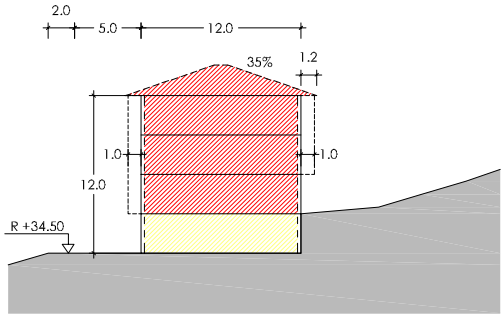
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA,
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO,
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA
ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE.
EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/ERDIALDEA
ZIKUÑAGA-EZIAGO

ZE.06.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(UE)ZE.7 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Txintxua hotelaren partzelari dagokio eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) ekialdean dago. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 5.244 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Area mugatzea eta partzelatze fisiko errealera egokitzea.

— 1998ko urriaren 20ko udal-lizentziaren eta egun partzelak duen erabilera espezifikoaren (Hotela) arabera eginiko eraikuntza finkatzea.

— Hoteleko instalazioak zabaltzeko aukera arautzea, Arau Subsidiarioen Berrikuspenean xedatutakoa, partzelaren hirigintza-berezitasunak kontuan hartuta.

— Egungo lur gaineko aparkalekuaren zerbitzuari eustea. 60 aparkaleku-plazakoa da.

— (UE)ZE.06 arean araututako bizitegien partzela mugakiderako sarbidea jartzea oinezkoentzat zein ibilgailuentzat.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1.-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera. Hotela» gunea (Azalera: 5.244 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoan sartzen da egungo eraikuntzari dagokiona, hots, hari dagokion udal-lizentziaren baldintza espezifikoetan finkatutakoa, bai eta Arau Berezi honek proposatutako eraikuntza-zabaltzeari dagokiona ere, hemen aipatzen dena:

* Sestra gainean (behe-solairuak eta solairuak):1.500 m² (barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten hegalkin itxiak eta estalkipeko guneak).

* Sestrapean (sotoa / erdisotoa): 1.000 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

Egungo hirugarren sektoreko erabilera soilik baimentzen da; hau da, Hotelari eta haren zerbitzuei dagokiena, bai eta instalazio osagarriena ere. Egungoa ez den beste erabilera bat ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.2 atalean dago araututa.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)ZE.07

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela del Hotel Txintxua emplazada al Este de la carretera a Navarra (GI-3410). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 5.244 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Delimitación del Area ajustándola a la parcelación física real.

— Consolidación de la edificación construida según licencia municipal de 20 octubre de 1998 y del uso específico (Hotel) que actualmente posee la parcela.

— Regulación de la posibilidad de ampliación de la instalación hotelera, ya prevista por la Revisión de las NNSS, teniendo en cuenta las particularidades urbanísticas de la parcela.

— Mantenimiento del servicio de aparcamiento de superficie, actualmente existente en la parcela, con capacidad para 60 plazas.

— Proporcionar acceso rodado y peatonal a la nueva parcela residencial colindante, ordenada en el Area (UE)ZE.06.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.20 Uso Terciario» Hotel (Sup. 5.244 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística total de este Area está compuesta por la que corresponde a la edificación existente y que queda consolidada en las condiciones específicas de la respectiva licencia municipal de construcción, y por la que corresponde a la ampliación edificatoria propuesta por esta norma Particular y que se cifra en:

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 1.500 m² (incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura libre superior a 2 m).

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 1.000 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Solo se autoriza el uso terciario existente, esto es, específicamente el destinado a Hotel y a sus servicios e instalaciones complementarias. La posibilidad de implantación de otro uso diferente del actual, queda regulada en el apartado E.2 de la presente Norma Urbanística Particular.

Area honetan xedatutako hirigintza-eraikigarritasun berria, zer erabilera egozten zaion, honela ageri da xehakatuta:

*Sestra gainean: 1.500 m², hirugarren sektoreko erabilerarako, baina soilik hotel-erabilerarako.

* Sestrapean: 1.000 m² (t), aparkaleku-erabilerarako (-gutxienez 30 aparkaleku-plazakoa) eta eraikuntzaren zerbitzu osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Egungo sarbide-sistema eta aparkalekuen gunea (erabilera eta jabetza pribatukoak) area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileen arabera daude eratuta.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Urpean geratzeko arriskua, 10-100 urte bitarteko eta 100-500 urte bitarteko birgertatze-aldian. (CS-2.c).

— Partzela zeharkatzen duten tentsio altuko linea elektrikoen trazatuak sortutako zorrak.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoko eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area honetarako xedatutakoa egikaritzean, aintzat hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), Arau Berezi honen E.2 atalean ezarritakoa betez betiere.

Xedatutako zabaltzearen antolamendu xehakatua Xehetasun Azterketa baten bidez zehaztuko da; horrek, hain zuzen, Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

La nueva edificabilidad urbanística ordenada en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante: 1.500 m² destinados a uso terciario, exclusivamente hotelero.

* Bajo rasante: 1.000 m² (t) destinados a usos de aparcamiento (mínimo 30 plazas) y de servicios auxiliares de la edificación.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El sistema de acceso y el área de aparcamiento existentes (de uso y dominio privado) se constituyen en condiciones reguladoras, con carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años y de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Servidumbres generadas por el trazado de líneas eléctricas de alta tensión que cruzan la parcela.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), sin perjuicio de lo establecido en el apartado E.2 de esta Norma Particular.

La ordenación pormenorizada de la ampliación prevista quedará establecida mediante un Estudio de Detalle, que abarque la totalidad del Area, y que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru ez-finkatua, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi egotzitako eraikigarritasun fisikoa hauek osatzen dute:

* Egungo eraikuntzak (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), Arau Berezi honek finkatutakoak, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

* Arau Berezi honek baimendutako zabaltzeak:

* Sestra gainean (behe-solairuak eta solairuak): 1.500 m².

* Sestrapean (sotoa / erdisotoa): 1.000 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Eraikuntzari eta jarduerari buruzko udal-lizentzien baldintzetan berariaz ezarrita daudenak dira. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun berriari dagokionez:

* Sestra gainean: 1.500 m², hirugarren sektoreko erabilerarako, baina soilik hotel-erabilerarako.

* Sestrapean: 1.000 m² (t), aparkaleku-erabilerarako (-gutxienez 30 aparkaleku-plazakoa) eta eraikuntzaren zerbitzu osagarrietarako.

Lurzoru libre pribatua lorategietarako, sarbideetarako eta eraikinari ematen zaion erabilerari lotutako aparkalekuetarako soilik erabiliko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Proposatutako eraikuntza berriari dagokionez, haren lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak Xehetasun Azterketa baten bidez zehaztuko dira. Azterketa horrek hauek errespetatuko ditu:

*Sestra gaineko gehieneko profila behe-solairua + 2 solairukoa da (erlaitzen gehieneko altuera: 11 m), eta sestrapean, 2 sotokoa.

*5 m-ko gutxieneko distantzia partzelaren mugetara, eta 15 m-koa, mugakide dituen partzeletako eraikinetara.

* Sektore Araudiak ezarritako gutxieneko distantziak, partzela zeharkatzen duten tentsio altuko linea elektrikoetara.

* Gehieneko solairu-okupazioa 500 m²-koa.

6. Partzelatzea.

Finkatutako partzela pribatua zatiezintzat jotzen da. Ez da baimentzen eraikuntza horizontalki banatzea, erabilera eta jabetza independenteko lokaletan.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a esta parcela está integrada por:

* La resultante de forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

* La ampliación autorizada por esta Norma Particular:

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 1.500 m².

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 1.000 m² (t).

4. Usos pormenorizados.

Es el específicamente establecido en las condiciones de las respectivas licencias municipales de construcción y actividad. Como régimen complementario se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En lo que corresponde a la nueva edificabilidad urbanística ordenada en este Area:

* Sobre rasante: 1.500 m² destinados a uso terciario, exclusivamente hotelero.

* Bajo rasante: 1.000 m² (t) destinados a usos de aparcamiento (mínimo 30 plazas) y de servicios auxiliares de la edificación.

El suelo libre privado se dedicará exclusivamente a área ajardinada, accesos y área de aparcamiento vinculado al uso que se desarrolla en la edificación.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a la nueva edificación propuesta, la fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la misma, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, que respetará:

* Un perfil máximo sobre rasante de PB + 2PP (altura máxima de cornisa: 11 m) y de 2PS bajo rasante.

* Un retiro mínimo de 5 m. de los límites de parcela y de 15 m. respecto de las edificaciones de las parcelas colindantes.

* Los retiros mínimos establecidos por la Normativa Sectorial, respecto de las líneas eléctricas de alta tensión que cruzan la parcela.

* Una ocupación máxima en planta de 500 m².

6. Parcelación.

La parcela privada consolidada se considera indivisible. No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente.

7. Jabetza-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak» planoan jasota dago.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Area barnean egin daitezkeen hitartze-lanak Obra Osagarriko Proiektuen bidez egin ahal izango dira.

Ibilgailuek bide bakarra izango dute, bide-sare publikotik, area honetara iristeko, eta bertatik, mugakide duen bizitegien partzela berrirako, (UE)ZE.06 arean zehaztutakorako, zerbitzua emango zaie oinezkoei zein ibilgailuei.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko edo ordezkatzeko jarduerek Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuko zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako, edo beste edozein arrazoi dela eta, Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea beharrezkoa bada (egungo erabileraren erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra, etab.), aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpieremuaren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara eta lurralde horri dagozkion hirigintza-arazoetara egokitzen den ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, partzelaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, kontuan hartuta egiturazko parametro berriak ezarri behar direla.

Arau Berezi honetako «5- Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak» planoan ZE.07.1 zuzkidura-jarduketa zehazten da, hotel-erabilera duen partzela osoari dagokiona.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Xedatutako jarduketari (Zuzkidura Jarduketa) egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak izango dira onartu beharreko antolamendua gauzatzearekin lotura zuzena dutenak, haren mugen barnean egon ala ez; besteak beste, tentsio altuko linea elektrikoak desbideratzearekin edo lurperatzearekin zerikusia dutenak, halakorik egiteko beharrik izango balitz. Jarduketa horren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan zehaztutako betebeharrak bete beharko dituzte.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de urbanización interior del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Complementaria.

El acceso rodado a este Area, desde la red viaria pública, será único y desde él se dará servicio rodado y peatonal a la a la nueva parcela residencial colindante, ordenada en el Area (UE)ZE.06.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago, y a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada la Actuación de Dotación, ZE.07.1, correspondiente a la totalidad de la parcela de uso hotelero.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la actuación previstas (Actuación de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de la misma, entre ellas, las correspondientes al desvío, o soterramiento de líneas eléctricas de alta tensión, si es que fuera necesario. Así mismo, los propietarios de la citada actuación quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

(UE)ZE.08 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Nafarroarako errepidearen (GI-3410) ekialdean kokatuta dagoen Papelera Zikuñaga enpresaren aparkalekuko partzelari dagokio. Egun, hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 4.844 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua finkatzea, bai eta Papelera Zikuñaga enpresaren egungo aparkaleku-zerbitzuaren erabilera ere.

— Zuzkidura pribatu hau paisaian eta ingurumenean hobeto txertatzea, landarez osatutako langa bat eginez haren inguruan.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1.-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (Azalera: 4.654 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» sistema orokorra (Azalera: 190 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik.

Aparkatutako ibilgailuak babesteko, markesinak soilik baimentzen dira (alde guztietatik irekita daudenak).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi egotzitako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean zehaztutakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Partzelaren jabe den enpresaren industria-jarduerari lotutako aparkaleku-zerbitzu espezifikoaren erabilera soilik baimentzen da. Galarazita daude biltegiratze-jarduerak, behin-behinekoak zein iraunkorrak izan, bai eta karga- eta deskarga-jarduerak ere.

Egungoa ez den beste erabilera bat ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.2 atalean dago araututa.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea: Nafarroarako errepidea (GI-3410) (C10/ZE).08).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko beharrik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)ZE.08

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela de aparcamiento de la empresa Papelera Zikuñaga emplazada al Este de la carretera a Navarra (GI-3410). Se trata de terrenos urbanizados.

— Superficie aproximada: 4.844 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana, y del uso actual de aparcamiento de servicio de la empresa Papelera Zikuñaga.

— Mejora de la integración paisajística y ambiental de esta dotación privada, mediante la creación de una barrera visual de tipo vegetal en su perímetro.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 4.654 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 190 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística.

Sólo se autorizarán marquesinas (abiertas en todos sus lados) de protección de los vehículos aparcados.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

Solo se autoriza el uso específico de aparcamiento de servicio vinculado a la actividad industrial de la empresa propietaria de la parcela. Se prohíben las actividades de almacenamiento, provisional o permanente, o de carga y descarga.

La posibilidad de implantación de otro uso diferente del actual, queda regulada en el apartado E.2 de la presente Norma Urbanística Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Carretera a Navarra (GI-3410) (C10/ZE.08).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoko eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea, betiere dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

Instalazio honek paisaian eta ingurumenean eragiten duen eragina gutxitzeko, landarez osatutako langa bat egin behar da haren inguruan.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), Arau Berezi honen E.2. atalean ezarritakoa betez betiere.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako —3-Kalifikazio Xehakatua» planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Ez du hirigintza-eraikigarritasunik. Ez dago baimenduta bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

Aparkatutako ibilgailuak babesteko, markesinak soilik baimentzen dira (alde guztietatik irekita daudenak).

4. Erabilera xehakatuak.

Eraikuntzari eta jarduerari buruzko udal-lizentzien baldintzetan berariaz ezarritakoa da. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

Galarazita dago lehengaiak, industria-produktuak, makineria eta abar aire zabalean biltegiratzea, behin-behinean zein modu iraunkorrean izan.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Instalatu nahi diren markesinek Nafarroarako errepidearen kanpoko mugatik 10 m-ra egon behar dute gutxienez, eta 5 m-ra, partzelaren gainerako mugetatik.

6. Partzelatzea.

Finkatutako partzela pribatua zatiezintzat jotzen da.

7. Jabetza-baldintzak.

Xedatutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak» planoan jasota dago.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

A efectos de disminuir el impacto paisajístico y ambiental de esta instalación debe constituirse una barrera visual de tipo vegetal en su perímetro.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), sin perjuicio de lo establecido en el apartado E.2 de esta Norma Particular.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

Carece de edificabilidad urbanística. No se autorizan aprovechamientos sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

Sólo se autorizarán marquesinas (abiertas en todos sus lados) de protección de los vehículos aparcados.

4. Usos pormenorizados.

Es el específicamente establecido en las condiciones de las respectivas licencias municipales de construcción y actividad. Como régimen complementario se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Se prohíbe la actividad, con carácter provisional o permanente, de almacenamiento al aire libre de materias primas, productos industriales, maquinaria, etc.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Las marquesinas que se pretendan instalar respetarán una distancia mínima de 10 m. al límite exterior de la Carretera a Navarra y 5 m al resto de los límites de parcela.

6. Parcelación.

La parcela privada consolidada se considera indivisible.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Area horretako urbanizazioa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Arearen barruko urbanizazioa egokitzeko eta hobetzeko lanak Urbanizazio Lan Osagarrien Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Ibilgailuek sarbide bakarra izango dute antolamenduko partzelara sartzeko, Nafarroarako errepidetik. Sarbideak behar diren baldintzak beteko ditu.

2. Jarduteko baldintzak.

Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako, edo beste edozein arrazoi dela eta, Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea beharrezkoa bada, aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremuaren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara eta lurralde horri dagozkion hirigintza-arazoetara egokitzen den ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, partzelaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, kontuan hartuta egiturazko parametro berriak ezarri behar direla.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Barruko urbanizazioa egokitzeko lanak (sarbideak, landarez osatutako langa inguruan eta abar) partzelaren jabe den enpresak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UE)ZE.09 SEKTOREKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Sektore honetan, hegalean dauden eta (UE)ZE.06 eta (UE)ZE.08 hiri-areen ekialdeko mugarekin muga egiten duten lursailen multzoa sartzen da. Sektore horretara GI-3410 errepideko Eziagoko bidegurutzetik iristen da. Gaur egun, erabili gabeko lursailak dira, eraikinik gabekoak eta hiritartu gabeak gehienak.

— Gutxi gorabeherako azalera: 21.926 m².

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria.

Las obras de acondicionamiento y de mejora de la urbanización interna del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

El acceso rodado a la parcela ordenada, desde la Carretera a Navarra, será único y atenderá a los condicionados.

2. Condiciones de actuación.

Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago, y a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Las obras de acondicionamiento de la urbanización interior (accesos, barrera vegetal en el perímetro, etc.) serán ejecutadas y financiadas por le empresa propietaria de la parcela.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (UE)ZE.09

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector corresponde al conjunto de terrenos de ladera, y colindantes con el límite Este de las Areas urbanas (UE)ZE.06 y (UE)ZE.08, y con acceso desde el cruce de Eziago en la carretera GI-3410. Se trata de terrenos actualmente vacantes, sin edificar y en su mayoría sin urbanizar.

— Superficie aproximada: 21.926 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Oraindik erabili gabeko lurzoruari hirigintzako mugak eta antolamendua ezartzea, haren industria-birkalifikazioa araututa baitago Arau Subsidiarioen Berrikuspenean. Horretarako kontuan hartuko dira sektorearen hirigintza-berezitasunak eta berezitasun fisikoak, paisaiaren gaineko eragina gutxitzeko eta sektorearen aprobetxamendua zentzuzkoa izateko.

— Lurzoruari dagokion sailkapena esleitzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zehaztapenak kontuan hartuta.

— Sektoreari zerbitzu emango dion bide-sarea diseinatzea, (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremurako proposatutako antolamendu orokorreko aurreikuspenak kontuan hartuta.

* GI-3410 errepidean beste biribilgune bat egingo dela arautzea, Eziago industrialderako bidegurutzeak sortutako arazoak konpontzeko (Sektorearen antolamenduak kontuan hartu beharko du Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretarako Sailak idatzitako Exekuzio Proiektua).

* GI-3410 errepidearen ertzean, (UE)ZE.08 arearekin muga egiten duen zatian, oinezkoentzako espaloi bat egingo dela arautzea (2 m-ko sekzioa eta 1-m-eko babes-banda berdea izango dituena), Eziagorako eta Ibarluzerako ibilbideak osatzeko.

* Sektorerako sarbide orokorra eta bateratua onartzea, biribilgune berritik. Biribilgune horretatik bertatik zerbitzu emango zaio Andolarako eta Andola-Berrirako bideari, eskualdeko errepide-sarerako duen zuzeneko sarbidea kenduta.

— Bestalde, industria-garapen berri honen antolamendua honelakoa izango da:

* Sektorearen topografiaren eta paisaiaren berezitasunak eta mugak kontuan hartuko dira, eraikigarritasun-parametroak, hirigintza-funtzionaltasuneko parametroak eta eraikinen tipologia zehazteko.

* Behar adinako dimentsioak eta hirigintza-parametroak dituen partzela gordeko zaio Serrería Olazagirre enpresari, egun (UE)OS –Osinaga azpi-eremuko (UE)OS.02 arean kokatuta dagoenari, sektore honetara alda dadin. Parametro horiek, honakoak izango dira, gutxienez: 2.600 m²-ko azalera netoa, 600 m²-ko solairuko okupazioa eta 1.000 m²(t)-ko eraikigarritasun fisiko osoa dituen partzela.

* Babes-banda berdea sortuko du inguruan eta, batez ere, ekialdeko mugan (hegala). Ahal dela, bertan bilduko da Gune Libreen Sistema Lokalaren zatirik handiena, haren funtzionaltasuna hobetzeko, eta sektorea paisaian eta ingurumenean hobeto integratzeko.

* Ekipamendu komunitarioko partzelak sortu beharreko hiri-bilbe berriko toki esanguratsu eta funtzionaletan kokatuko dira batik bat.

— Sektore honen garapenak, legalki egozten zaizkion beste zenbait betebeharren artean, GI-3410 errepidean biribilgune berria egiteko behar den lurzorua emango du doan. Biribilgune hori Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretarako Sailak sustatu eta gauzatuko du.

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Delimitar y dar ordenación urbanística a un suelo, actualmente vacante, cuya recalificación industrial ya quedaba prevista en la Revisión de las NNSS, teniendo en cuenta las particularidades físicas y urbanísticas del Sector, en orden a propiciar la minimización del impacto paisajístico y un aprovechamiento racional del mismo.

— Otorgar a este suelo la clasificación que le corresponde, en función de las determinaciones de la Ley «/2006 de Suelo y Urbanismo.

— Diseñar la red viaria de servicio del Sector, atendiendo a las previsiones de ordenación general propuestas para el Subámbito (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago:

* Prever la construcción de una nueva rotonda sobre la Carretera GI-3410, dando solución a la problemática generada por el cruce de acceso al Polígono de Eziago. (La ordenación del sector deberá incorporar el Proyecto de Ejecución ya ha sido redactado por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

* Prever la construcción al borde de la Carretera GI-3410, en el tramo limítrofe con el Area (UE)ZE.08, de una acera peatonal (2 m de sección de acera y 1 m de banda verde de protección) que complete los recorridos hacia Eziago e Ibarluze.

* Adoptar un acceso general y unificado al Sector desde la nueva rotonda, desde el que además se de servicio al camino hacia Andola y Andola-Berri, suprimiendo la incorporación directa de éste a la red comarcal de carreteras.

— Por otra parte, la ordenación de este nuevo desarrollo industrial:

* Adoptará unos parametros de edificabilidad, de funcionalidad urbanística y de definición tipológica de la edificación, acordes con las particularidades y limitaciones topográficas y paisajísticas del Sector.

* Resevará una parcela con las dimensiones y parametros urbanísticos que posibiliten el traslado a este Sector.de la Serrería Olazagirre, actualmente ubicada en el Area (UE)OS.02 del Subámbito (UE) OS –Osinaga,. Estos parámetros, con carácter de mínimos serán: Superficie de parcela neta 2.600 m², ocupación en planta de la edificación 600 m² y edificabilidad física total 1.000 m²(t).

* Creará una banda verde de protección en su perímetro, y especialmente en su límite Este (ladera), en el que, en lo posible, se concentre la mayor parte del sistema local de espacios libres, con el fin de mejorar su funcionalidad y de que actúe como mecanismo de integración paisajística y medioambiental del Sector.

* Emplazará las parcelas de equipamiento comunitario, prioritariamente en lugares significativos y funcionales de la nueva trama urbana a crear.

— El desarrollo de este Sector, entre otras obligaciones que legalmente le son atribuibles, aportará gratuitamente el suelo necesario para la construcción de la nueva rotonda sobre la Carretera GI-3410, que será promovida y ejecutada por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1.-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

Planeamendu Xehakatuak hemen onartutako mugaketa grafikoa azter dezake berriz xehetasunez, jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko, eta betiere, planeamendu orokor honek erabilitako mugaketa- eta ordenamendu-irizpideak betez. Horretarako ezartzen den gehieneko azalera-aldaketaren parametroa ± % 5ekoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (Azalera: 18.230 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» sistema orokorra (Azalera: 3.696 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Sestra gainean guztira: 8.550 m² (t), (solairuarteak eta zuzkidurak barne).

Sestrapean guztira: 7.400 m² (eraikuntzaren aparkalekuetarako eta zerbitzu osagarrietarako).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean xedatutakoaren arabera, eta Arau Berezi honek xedatutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

(UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremuko antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honen bidez xedatutako Komunikabide Sistema Orokorra (Bide Sarea), sektore honen mugetan sartzen ez diren elementuetan ere, eredu bat izango da sektore horren planeamendu xehakatua eta exekuzioa gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Ibilgailuentzako sarbideari eta bide-sareari buruz Arau Berezi honek ezarritako antolamendu-ildoak eta helburuak, bai eta ekipamendu publikoko sistema lokalei buruzkoak, sektorearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaileak dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general. Se establece al efecto un parámetro de variación superficial máximo del ± 5 %.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 18.230 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.696 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Total sobre rasante: 8.550 m² (t) (incluidas entreplantas y dotaciones).

Total bajo rasante: 7.400 m² (exclusivamente a destinar a usos de aparcamiento y de servicios auxiliares de la edificación).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

El Sistema General de Comunicaciones (Red Viaria) previsto por el presente planeamiento general para la ordenación global del Subámbito (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago, aún en sus elementos no incluidos en la delimitación del presente Sector, actúa como referencia del planeamiento pormenorizado y de la ejecución de este Sector.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta airea.

Sektore honetan kokatuko diren hirugarren sektoreko jarduera berrietatik sortutako gaitzak aztertu eta kontrolatu egin beharko dira, jarduerak baimendu eta abian jarri aurretik.

2. Geologia eta geomorfologia.

(a) Higadura-prozesuak eta -arriskuak.

Sektore honen ezaugarriak kontuan hartuta, uste da ez dela higadura-prozesu edo -arrisku handirik gertatuko, antolamendua exekutatzeko lurrean egin beharreko mugimenduen ondorioz, eta halakorik gertatuz gero ere, behar bezala kontrolatu ahal izango direla beharrezko neurri babesle eta zuzentzaileak hartuta.

Sektore honi dagozkion hirigintza-planak eta -proiektuak idazteko eta gauzatzeko faseetan (plan partziala, hiritartze-proiektua eta eraikuntza-proiektuak) horrelakoak gertatzeko arriskua aztertuko da behar den zehaztasunez, eta behar izanez gero, behar diren neurri babesleak eta zuzentzaileak hartuko dira, fase bakoitzaren ezaugarriak kontuan hartuta.

(b) Hondakinak sortzea.

Plan Partzialak zehaztutako antolamenduak behar diren azterketak egin beharko ditu lur-husteen eta -betetzeen arteko oreka lortzeko, eta egin beharreko lur-mugimenduetatik sortutako kalteak ahalik txikienak izateko. Hiritartze-proiektuak, maila horretan, baldintzak ebaluatuko ditu, eta lanetan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta ebazpen teknikoak zehaztuko ditu.

3. Paisaia.

Sektoreak inguru horretako testuinguru fisikoan duen kokapena eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik duen ikuspen handia kontuan hartuta, zenbait neurri hartu beharko dira proposatutako hirigintza-garapen berriaren antolamenduan eta exekuzioan, sektorea paisaian integra dadin eta ikus-inpaktua ahalik txikiena izan dadin (banda berdea inguruan, ezponden eta betelanen tratamendua eta abar).

4. Beste gai batzuk.

Sektore honetarako araututakoa egikaritzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren barnean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Sektore honen antolamendu xehakatua onartzeko, Plan Partzial bat idatziko da.

11. Programazioa.

Garapen-planeamendua formulatzeko eta onartzeko epeak, bai eta sektorea egikaritzekoak ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Jarduketa Programan zehaztutakoak dira.

Sektore hau Arau Berezi honetan zehaztutako Bide Sistema Orokorreko eraikuntzarekin batera egingo da (Eziagoko bidegurutzeko biribilgunea).

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades terciarias que vayan a ubicarse en este Sector deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Geología y geomorfología.

(a) Procesos y riesgos erosivos.

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b) Generación de residuos.

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

3. Paisaje.

Dado el emplazamiento del Sector en el contexto físico de la zona y la alta visibilidad que le corresponde desde las vías rodadas colindantes, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales (banda perimetral verde, tratamiento de los taludes y rellenos, etc.).

4. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un Plan Parcial.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de este Sector se llevará a cabo coordinadamente con la construcción del Sistema General Viario previsto por la presente Norma Particular (rotonda del cruce de Eziago).

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.

Sektore honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) Plan Partzial horretan zehaztutakoa izango da.

Serrería Olazagirre enpresaren instalazioak sektore honetara aldatzeko adinako edukiera duen partzela bat mugatuko da. Zerrategia, gaur egun, (UE)OS –Osinaga azpi-eremuko (UE)OS.02 arean dago. Horretarako, Arau Berezi honetako B ataleko parametroak hartuko dira kontuan.

3. Erabilera xehakatuak.

Behin betiko onartutako Plan Partzialak xedatutakoa da erregimen aplikagarria. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Dagokion Plan Partzialean zehaztuko dira.

Nolanahi dela ere, sektore honen eraikuntzak muga hauek izango ditu:

* Industria-eraikinek eta -pabiloiek bi (2) solairuko profila izan dezakete gehienez sestra gainean (9 m-ko altuera duen erlaitza), eta batekoa (1) sestrapean, antolamenduan xedatutako eraikuntza motarako. Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikuntzek, edo ekipamenduetarakoek, (3) solairuko profila izan dezakete gehienez sestra gainean (11 m-ko altuera duen erlaitza), eta bikoa (2) sestrapean.

* Eraikinak 5 m-ra egon beharko du gutxienez sektorearen mugetatik, eta 12 m-ra, mugakide dituen partzeletako eraikinetatik, Errepideen Foru Legean zehaztutako distantzia handienak betez betiere.

* Antolamenduko eraikinaren okupazio osoak (zuzkidura barne) ezin du 5.400 m²-ko azaleratik gorakoa izan.

5. Partzelatzea.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko du. Partzela zatiezina xedatu beharko du, 2.600 m²-ko azalera netoa baino txikiagoa ez duena, zerrategiko jarduerarako, Arau Berezi honen B atalean zehaztuta dagoen bezala.

6. Jabetza-baldintzak.

Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Sektorearen hiritartze-lanak zehazteko eta gauzatzeko, dagokion Hiritartze Proiektua hartu behar da kontuan, Plan Partzialean, edo hala badagokio, Hirigintza Jarduketako Programan ezarritakoa.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

Se delimitará una parcela con capacidad suficiente para acoger el traslado a este Sector de las instalaciones de la Serrería Olazagirre, ubicada actualmente en el Area (UE)OS.02 del Subámbito (UE) OS –Osinaga, y que responda a los parámetros enunciados en el apartado B de la presente Norma Particular.

3. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Parcial ya aprobado definitivamente. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Quedarán definidos por el correspondiente Plan Parcial.

En todo caso, la edificación de este Sector deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* Se establece para edificios y pabellones industriales un perfil máximo de dos (2) plantas sobre rasante (con una altura de cornisa de 9 m.) y de una (1) bajo rasante para la edificación-tipo a adoptar por la ordenación. La edificación destinada a usos terciarios, o equipamentales podrá tener un perfil máximo sobre rasante de tres (3) plantas sobre rasante (con una altura de cornisa de 11 m.) y de dos (2) bajo rasante.

* La edificación respetará una distancia a los límites del Sector no menor de 5 m, y de 12 m a las edificaciones existentes en parcelas colindantes, y sin perjuicio del cumplimiento de los retiros mayores dimanantes de la Ley Foral de Carreteras.

* La ocupación total de la edificación ordenada (incluidas dotaciones) no podrá superar una superficie de 5.400 m².

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial. Este deberá ordenar una parcela indivisible, de superficie neta no menor de 2.600 m², para acoger el traslado de la actividad de serrería, según queda establecido por el apartado B de esta Norma Particular.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Ibilgailuentzako sarbide-sistemak, bide-sare orokorretik sektorerakoak, Arau Berezi honen B atalean ezarritakoari jarraituko dio.

Plan Partzialean ezarri beharreko aparkaleku-zuzkidurak kontuan hartuko ditu, hirigintza-legeriak ezarritako erreserbez gain, ezarri beharreko jarduerek sortutako benetako beharrekin bat datorren estandarra.

Sektorearen antolamendurako xedatutako Bide Sistema Orokorra Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretarako Sailak idatzitakoa da (2008).

2. Jarduteko baldintzak.

Plan Partzialean, eta sektorea garatzeko eta gauzatzeko formulatu beharreko hirigintza-proiektuetan ezarritakoak dira. Horren kalterik gabe, hau zehazten da:

* Jarduketa integratuko eremu independentea da sektore hau (AI- ZE.09.1).

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du sektoreak.

* Jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa izango da batik bat, aipatutako proiektuetan horri buruz zehatz daitekeenaren kalterik gabe.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Sektorearen Plan Partzialak ezarritakoa hartuko da kontuan, bai eta hirigintza-legeria aplikagarria ere.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Plan Partzialak zehaztuko du ea egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatu beharreko antolamendu xehakatuarekin.

5. Hirigintza-kargak.

Sektoreko jabeek doan lagako dizkiete Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legeriak araututakoari jarraiki.

Lur-lagapen horretan sartuko da Sektore honi atxikitako Sistema Orokorren sareko elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/ZE.09. Lurzoru horren okupazioa Udalak berak egin ahal izango du zuzenean, Sektorea gauzatu baino lehen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 188. artikuluari jarraiki.

Sektore hau gauzatzeri egotz dakizkiokeen hiritartze-kargatzat har daitezke hirigintza-legediak araututakoak eta sektoreko antolamendu xehakatuak adierazitakoak, haren mugen barruan izan ala ez, bai eta Planeamendu Orokor honen baitan, AI – ZE.09.1 Jarduketa Integratuko eremurako finkatutakoak ere. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Sektoretik kanpora dauden sare orokorretara iristeko behar diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak egitearen kostua.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarrean den legediari jarraituz sektorean bete beharreko beste batzuk jasota geldituko dira Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan.

Sektore honi egozteko kargetan ez da sartzen sektorearen antolamendurako ezarritako C.10/ZE.09 Bide Sistema Orokorra, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretarako Sailak gauzatu eta finantzatuko baitu.

El sistema de acceso rodado al Sector desde la red viaria general se ajustará a lo establecido en el apartado B de esta Norma Particular.

La dotación de aparcamiento a prever por el Plan Parcial responderá justificadamente, además de a las reservas establecidas por la legislación urbanística, a un estándar acorde a las necesidades reales generadas por las actividades a implantar.

El Sistema General Viario previsto para la ordenación de este Sector, es el que ya ha sido redactado por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa (2008).

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- ZE.09.1).

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Dentro de la citada cesión de suelo, quedará comprendida la que corresponde a los elementos de la red de Sistemas Generales adscritos a este Sector (Red Viaria): C.10/ZE.09. La ocupación del citado suelo, podrá efectuarse directamente por el Ayuntamiento, de forma anticipada a la ejecución de este Sector, según lo previsto en el Art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – ZE.09.1. Entre ellas las siguientes:

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Sector.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

No forma parte de las cargas imputables a este Sector el Sistema General Viario C.10/ZE.09 previsto para la ordenación de este Sector, que será ejecutado y financiado por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

(UE) OS – OSINAGA
AZPI-EREMUA

(UE)OS.01 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Serrería Olazagirre enpresaren parean kokatutako bizitegi-garapen txikiari dagokio. Gaur egun, eraikitako eta hiritartutako lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 3.458 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentzien arabera eraikitakoa finkatzea.

— Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak bideratu ahal izango dira.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1.-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Dentsitate Txikiko Bizitegi Eremua» (Azalera: 3.458 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Portu-Osinaga bidea arearen antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzailea da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako «Hirigintza Arau Orokorrak» B.1. agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Urpean geratzeko arriskua, 10 urteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Urpean geratzeko, 100 urteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Urpean geratzeko arriskua, 500 urteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

SUBAMBITO
(UE) OS – OSINAGA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(UE)OS.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al pequeño desarrollo residencial situado frente a la Serrería Olazagirre. Se trata de terrenos edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 3.458 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Se podrán emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 3.458 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El vial Portu-Osinaga se constituye en condición reguladora estructural de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 años. (CS-2.c).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 100 años. (CS-2.c).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 500 años. (CS-2.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoko eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea, betiere dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, egungoa finkatzen duena.

Finkatutako eraikin bat desagertu edo eraitsiko balitz, Udalak, ordezkapen-jarduera egitean, gune horren antolamendu hoberako komenigarria irudituko balitzaio, finkatutako lerrokadurak edo beste hirigintza-parametro batzuk berriz definitzeko eska dezake, betiere Arau Berezi honek ezarritako eraikigarritasun-mugak errespetatuz. Horretarako, Plan Berezi bat idatzi edo Xehetasun Azterketa bat egin dezake, zer dagokion, egin nahi diren birdoitzeak nolakoak diren kontuan hartuta.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau Berezi honetako «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honetako eraikuntza-ahalmena agortutzat jotzen da. Ez dago baimenduta bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzelei aplikatuko zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginean zehaztutakoa da, hain zuzen, Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean zehaztutakoa. Salbuespen bat dago, eraikinetako beheko solairuetako erabilera ez baita arau horien arabera erregulatuko. Beheko solairu horietan ibilgailuentzako aparkalekuak eta trastelekuak soilik baimentzen dira, edo etxebizitzak, bizitza bakarreko edo bi bizitzako bizitegi-eraikinak badira, edo hala xedatuta badago dagozkien eraikuntza-baimenetan.

Lurzoru libre pribatua lorategi, baratze, sarbide edo aparkaleku gisa soilik erabili ahal izango da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Partzela bakoitzaren eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

En el hipotético caso de desaparición o derribo de un edificio consolidado, la operación de sustitución, el Ayuntamiento, si lo estimara conveniente para una mejor solución de ordenación de la zona, podrá exigir la redefinición de las alineaciones u otros de los parámetros urbanísticos consolidados, respetando siempre los topes de edificabilidad establecidos por esta Norma Particular., por medio de la redacción de un Plan Especial o un Estudio de Detalle, según proceda, a tenor de la naturaleza de los reajustes que se pretendan adoptar.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area. No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros, o, de vivienda, cuando se trate de edificaciones residenciales uni, o bifamiliares, o cuando así haya quedado dispuesto por las respectivas licencias de construcción.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada, huerta, accesos y aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Partzelatzea.

Finkatutako antolamenduaren araberako partzelatzea zatiezintzat hartzen da.

7. Jabetza-baldintzak.

Xedatutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako «4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak» planoan jasota dago.

Arearen azalera osoa, antolamenduaren arabera bizitegi-erabilerara bideratutako partzela eraikigarrietako lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez burutu ahal izango dira, Hernaniko udalak sustatuta.

Bizitegi-partzela pribatu bakoitzak ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema propioa edo mankomunatua izango du.

Eusko Jaurlaritzako Zuzendaritzak beharrezkoak diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatzeko.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinen ordezkapen-jarduerak Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa ere.

Lan horiek egiteko aukera Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak ezar ditzakeen baldintzek mugatuko dute.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Bizitegi-partzela pribatu bakoitzari egotz dakizkiokeen urbanizazio-kargatzat hartzen dira ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema gauzatzeko eta mantentze-lana egiteko kostuak.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren eskumena duenak, bere planen eta programen arabera gauzatuko eta finantzatuko ditu Urumearen Ibilguaren Antolamendu Azterketan proposatutako uholdeen aurkako babes-lanak. Azterketa hori erakunde horrek berak idatzi eta onartutakoa da, eta haren Azterketa Osagarrien onespena du.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables residenciales corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Cada parcela privada residencial estará dotada de sistema propio, o mancomunado de depuración y vertido de aguas fecales.

La dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La posibilidad de llevar a cabo dichas operaciones quedará sometida a los condicionados que al efecto pueda establecer la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a cada parcela privada residencial los costes de ejecución y mantenimiento del sistema de depuración y vertido de aguas fecales.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el río Urumea, ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, las obras de protección contra las inundaciones propuestas por el Estudio de Ordenación del Cauce del río Urumea redactado y aprobado por dicha institución y por los Estudios Complementarios del mismo.

(UE)OS.02 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau gaur egun Serrería Olazagirre enpresaren instalazioak kokatuta dauden partzela da. Gaur egun, eraikitako eta hiritartutako lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 5.506 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Area honen helburu nagusia hirigintza-birmoldaketa osoa egitea da. Horretarako, Serrería Olazagirre enpresa bere jardunerako urbanistikoki egokiagoa den kokaleku batera eramango da. Horretarako, partzelako bizitegien birkalifikazioa egitea proposatzen da, Planeamendu Orokor honetan proposatutako Osinaga hirigintza azpi-eremuaren antolamendurekin bat datorrena. Era berean, proposamen honen bidez, epai judizial irmoak betetzen dira, epai horiek industria-jarduera hori ixteko eta hari lotutako eraikinak kentzeko betebeharra ezartzen baitute.

— Areari behar adinako hirigintza-eraikigarritasuna ematea, proposatutako birmoldaketaren bideragarritasun ekonomikoa bermatzeko, egungo jarduera ekonomikoa lekuz aldatzeagatiko kalte-ordainei aurre egin behar baitzaie. Betiere legezko mugak (eraikigarritasuna, estandarrak) eta hirigintza-mugak errespetatuz (erabileren dentsitatea, gune libreen eta ekipamenduen ekarpena, integrazio funtzionala eta paisaiari dagokiona, etab.), horri lotutakoa izan behar baitu antolamendu berriak.

— Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari buruzko parametro batzuk adostea, arearen berezitasun fisikoekin eta inguruko eraikinen ezaugarriekin bat datozenak (eraikinen altuera eta profila).

— Zuzkidura Sistemaren antolamendu xehakatua eta kuantifikazioa egiteko, Osinaga auzoko egitura eta zerbitzuak integratzeko eta hobetzeko irizpide orokorrak hartuko dira kontuan.

* Arean sartzen den sarbiderako bide-zatia (Portu-Osinaga), hiri-kale gisa egokituko da. Haren errodadura-sekzioa 6 m-koa izango da, eta zeharkako aparkalekuetarako banda bat izango du (5 m), bai eta zuhaitzez osatutako espaloi bat ere (3 m-ko gutxieneko sekzioa).

* Gune Libreen Sistema Lokalen zati gisa, gune publiko bat egingo da, gutxienez 1.000 m²-ko azalera izango duena, oinezkoentzako plaza, jolas-gunea eta lorategia egiteko. Era berean, bizitegi-garapen berri hau landa-ingurunearekin lotuko dela arautzen da, inguruan gutxienez 5 m-ko zabalera izango duen banda berdea jarrita.

* Zuzkidura Publikoen Sistema Lokalerako, berriz, behesolairu bat edo erdisoto bat gordeko da, gutxienez 110 m²-ko azalera eraikia izango duena, Osinaga auzoaren gizarte- eta kultura-erabileretarako.

* Sistema lokalen sarearen ekipamendu pribatuaren erabilerarako gordeko den eremu eraikigarria ez da 110 m² (t)-tik gorakoa izango.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honetako «1.-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UE)OS.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela, en la que se emplazan actualmente las instalaciones de la Serrería Olazagirre. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 5.506 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— El objetivo principal de este Area es la completa reconversión urbanística de la misma, mediante el traslado de la actividad de la Serrería Olazagirre a un emplazamiento urbanísticamente más idóneo a tal actividad. Con este fin, se propone la recalificación residencial de la parcela, que es coherente con la ordenación del Subámbito Urbano de Osinaga, propuesto por este Planeamiento General. Así mismo, con esta propuesta se da cumplimiento a las sentencias judiciales firmes, que obligan al cierre de la citada actividad industrial y a la supresión de las edificaciones ligadas a la misma.

— Atribuir al Area una edificabilidad urbanística suficiente, que garantice la viabilidad económica de la reconversión propuesta, que conlleva hacer frente a las indemnizaciones generadas por el traslado de la actividad económica existente. Sin perjuicio del respeto de las limitaciones legales (edificabilidad, estándares) y urbanísticas (densidad de usos, aportación de espacios libres y equipamientos, integración funcional y paisajística, etc.) a los que debe sujetarse la nueva ordenación.

— Adopción de unos parámetros de ordenación urbanística y de definición tipológica de la edificación acordes con las particularidades físicas del Area y con las características de las edificaciones existentes en el entorno (altura y perfil edificatorio).

— La ordenación pormenorizada y cuantificación del Sistema Dotacional se efectuará desde criterios globales de integración y mejora de la estructuración y servicio del barrio de Osinaga:

* El tramo del vial de acceso (Portu-Osinaga) incluido en el Area se acondicionará en toda su longitud como calle urbana, con una sección de rodadura de 6 m, con una un banda de aparcamiento en batería (5 m) y con una acera arbolada (sección mínima 3 m).

* Como parte del Sistema Local de Espacios Libres se aportará un espacio público de superficie no menor de 1.000 m² a destinar a plaza peatonal, zona de juegos y ajardinada. Así mismo, se preverá la articulación de este nuevo desarrollo residencial con el entorno rural mediante la creación de una banda verde perimetral, de anchura no menor a 5 m.

* Se reservará para el Sistema Local de Dotaciones Públicas una superficie en planta baja, o de semisótano de superficie construida no menor de 110 m², a destinar a usos socio-culturales del Barrio de Osinaga.

* La reserva de edificabilidad para uso de equipamiento privado de la red de sistemas locales (comerciales, o similares) no será superior a 110 m² (t).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

Planeamendu Xehakatuak, behar izanez gero, hemen onartutako mugaketa grafikoa azter dezake berriz xehetasunez, egungo Serrería Olazagirre enpresaren jabetzapeko partzelaren muga zehatzen errealitate fisikora egokitzeko, betiere arau berezi honen mugaketa- eta ordenamendu-irizpideak betez.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua» gunea (Azalera: 5.506 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestrapeko solairuetan (sotoa, erdisotoa) edo behesolairuan: 1.200 m² (t) + 100 m² (t), irabazi-asmorik gabeko erabileretarako.

* Solairuetan: 2.700 m² (t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna, zer erabilera ematen zaion, honela gelditu da xehakatuta:

— Bizitegi-erabilera: Gehieneko eraikigarritasuna 2700 m²-koa (t). Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 90 m²-ko (t) batez besteko etxebizitza-azaleraren araberakoa izango da.

* Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 540 m² (t).

* Etxebizitza babestu tasatuak egiteko: 540 m² (t).

* Etxebizitza libreak egiteko: 1.620 m² (t).

Oharra: Etxebizitza Babestu Tasatuetarako eraikigarritasunaren azalera –540 m² (t)– Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako izango da, hala arautzen baitu ekainaren 30eko 6/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak.

— Etxebizitzen aparkalekuen, trastelekuen, atarien eta lokal osagarrien erabilera: Gehieneko eraikigarritasuna 1.200 m²-koa (t).

— Sistema Lokalen sareko zuzkidura publikoen erabilera: 100 m² (t).

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek, B atalean, ekipamendu publikoko sistema lokalei dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta -helburuak izango dira area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Ez dagozkio area honetako lurzoruari.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Kultura-ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan ageri den eraikin edo elementurik.

El Planeamiento Pormenorizado, caso de ser necesario, podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física del límite estricto de propiedad de la parcela actual de la Serrería Olazagirre, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por la presente Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 5.506 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

* En plantas bajo rasante (sótano, semisótano), o planta baja: 1.200 m² (t) + 100 m² (t) destinados a usos no lucrativos.

* En plantas de pisos: 2.700 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

— Uso residencial: Edificabilidad máxima de 2700 m² (t). El número máximo de viviendas a construir quedará determinado en función de una superficie de vivienda (pro)medio de 90 m² (t).

* Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 540 m² (t).

* Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 540 m² (t).

* Destinada a Vivienda Libre: 1.620 m² (t).

Nota: Los 540 m² (t) de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida Tasada quedarán destinados, según lo previsto por la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado y a Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

— Uso de aparcamientos, trasteros, portales y locales auxiliares de las viviendas: Edificabilidad máxima de 1.200 m² (t).

— Uso de Dotaciones públicas de la red de Sistemas Locales: 100 m² (t).

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a sistemas locales de equipamiento público se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan al suelo incluido en este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Cultural.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area honetarako xedatutakoa egikaritzean, aintzat hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Area honen antolamendu xehakatua onartzeko, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziko da.

11. Programazioa.

Garapen-planeamendua formulatzeko eta onartzeko epeak, bai eta area egikaritzekoak ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Jarduketa Programan zehaztutakoak dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru ez-finkatua, urbanizaziorik ez dagoelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Dagokion Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko du.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) Plan Berezi horretan zehaztutakoa izango da.

4. Erabilera xehakatuak.

Plan Berezian ezarritakoak izango dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoari jarraiki.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Area honetako Plan Bereziak eraikinen forma zehazten duten parametroak adostuko ditu.

Nolanahi dela ere, area honen antolamendu xehakatuak muga hauek izan beharko ditu:

* Eraikinen gehieneko profila behe-solairua/erdisotoa + 3 solairukoa izango da (erlaitzaren altuera 12 m-koa izango da gehienez).

* Eraikinak arearen mugetatik 5 m-ra egongo dira gutxienez, eta 8 m-ra, areara sartzeko bidearen errodadura-bandaren kanpoko lerrotik.

6. Partzelatzea.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko du.

7. Jabetza-baldintzak.

Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area será adoptada por medio de la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Area son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Quedará establecido por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Area, será establecida en el citado Plan Especial.

4. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Especial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

El Plan Especial de este Area adoptará estos parámetros definidores de la forma de los edificios.

En todo caso, la ordenación pormenorizada de este Area deberá someterse a las siguientes limitaciones:

* Los edificios no superarán un perfil máximo de PB/PSS + 3PP (altura de cornisa máxima de 12 m).

* Las edificaciones respetarán una distancia a los límites del Area no menor de 5m, y a la línea exterior de la banda de rodadura del vial de acceso al Area de 8 m.

6. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Especial.

7. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Especial.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Arearen hiritartze-lanak zehazteko eta gauzatzeko, dagokion Hiritartze Proiektua hartu behar da kontuan, Plan Berezian, edo hala badagokio, Hirigintza Jarduketako Programan ezarritakoa.

Azpi-eremuari zerbitzu ematen dion bidetik (Portu-Osinaga bidea) sarbide bakarra izango dute ibilgailuek antolatutako partzela eraikigarrien multzora.

Garajeetarako arrapala eraikinari dagokion azaleraren barruan kokatu beharko da.

2. Jarduteko baldintzak.

Plan Berezian, eta area garatzeko eta gauzatzeko formulatu beharreko hirigintza-proiektuetan ezarritakoak dira. Horren kalterik gabe, hau zehazten da:

* Area hau Jarduketa Integratuko eremu independentea da (AI- OS.02.1).

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa izango da batik bat, aipatutako proiektuetan horri buruz zehatz daitekeenaren kalterik gabe.

* Jarduketa Integratuko eremu hau Exekuzio Unitate bakar gisa osatu eta mugatuko da, area honen Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren, edo hala badagokio, Hirigintza Jarduketako Programaren bidez.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Arearen Plan Bereziak ezarritakoa hartuko da kontuan, bai eta hirigintza-legeria aplikagarria ere.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Egun arean dauden eraikin eta instalazio guztiak (Serrería Olazagirre) antolamenduz kanpo gelditu dira, bat ez datozelako Arau Berezi honetako antolamendu xehakatuarekin eta haren egikaritzearekin Elementu horien erregimena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan ezarritakoa da.

5. Hirigintza-kargak.

Areako jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legeriak araututakoari jarraiki.

Area hau gauzatzeri egotz dakizkiokeen hiritartze-kargatzat har daitezke hirigintza-legediak araututakoak eta arearen antolamendu xehakatua gauzatzeko behar direnak, haren mugen barruan egon ala ez, bai eta Planeamendu Orokor honen baitan, AI – OS.02.1 Jarduketa Integratuko eremuarentzat finkatutakoak ere. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Eraikinak eta instalazioak eraisteagatiko kostuak.

* Galtzen diren era guztietako ondasun eta eskubideengatiko kalte-ordainak, birjartze-gastuak, edo hala badagokio, birkokatze-gastuak, edo egungo jarduerak kentzeagatikoak, etab.

* Zerbitzu-azpiegituretarako bide-adarrak egitearen kostua, beharrezkoak direnak areatik kanpora dauden sare orokorretara iritsi ahal izateko.

* Ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema exekutatzearen eta mantentzearen kostuak.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de urbanización del Area quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Especial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Desde el vial de servicio del Subámbito (camino Portu-Osinaga) se podrá disponer de un único acceso rodado al conjunto de las parcelas edificables ordenadas.

La rampa de acceso a los garajes se deberá emplazar en todo caso dentro de la superficie ocupada por la edificación.

2. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Especial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* La presente Area se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- OS.02.1).

* El Area queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* Este ámbito de Actuación Integrada quedará constituido y delimitado como una única Unidad de Ejecución por el Plan Especial de Ordenación Urbana de éste Area, o en su caso, por el Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Especial del Area y la legislación urbanística aplicable.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas las edificaciones e instalaciones actualmente existentes en el Area (Serrería Olazagirre) quedan declaradas como Fuera de Ordenación, al resultar disconformes con la ordenación pormenorizada adoptada por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma. El régimen al que quedarán sometidos estos elementos es el previsto por el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Area, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI- OS.02.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes.

* La indemnización de todo tipo de bienes y derechos que deban ser suprimidos, los gastos de reposición, o en su caso realojo, o extinción de actividades existentes, etc.

* El coste de la ejecución de los ramales de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Area.

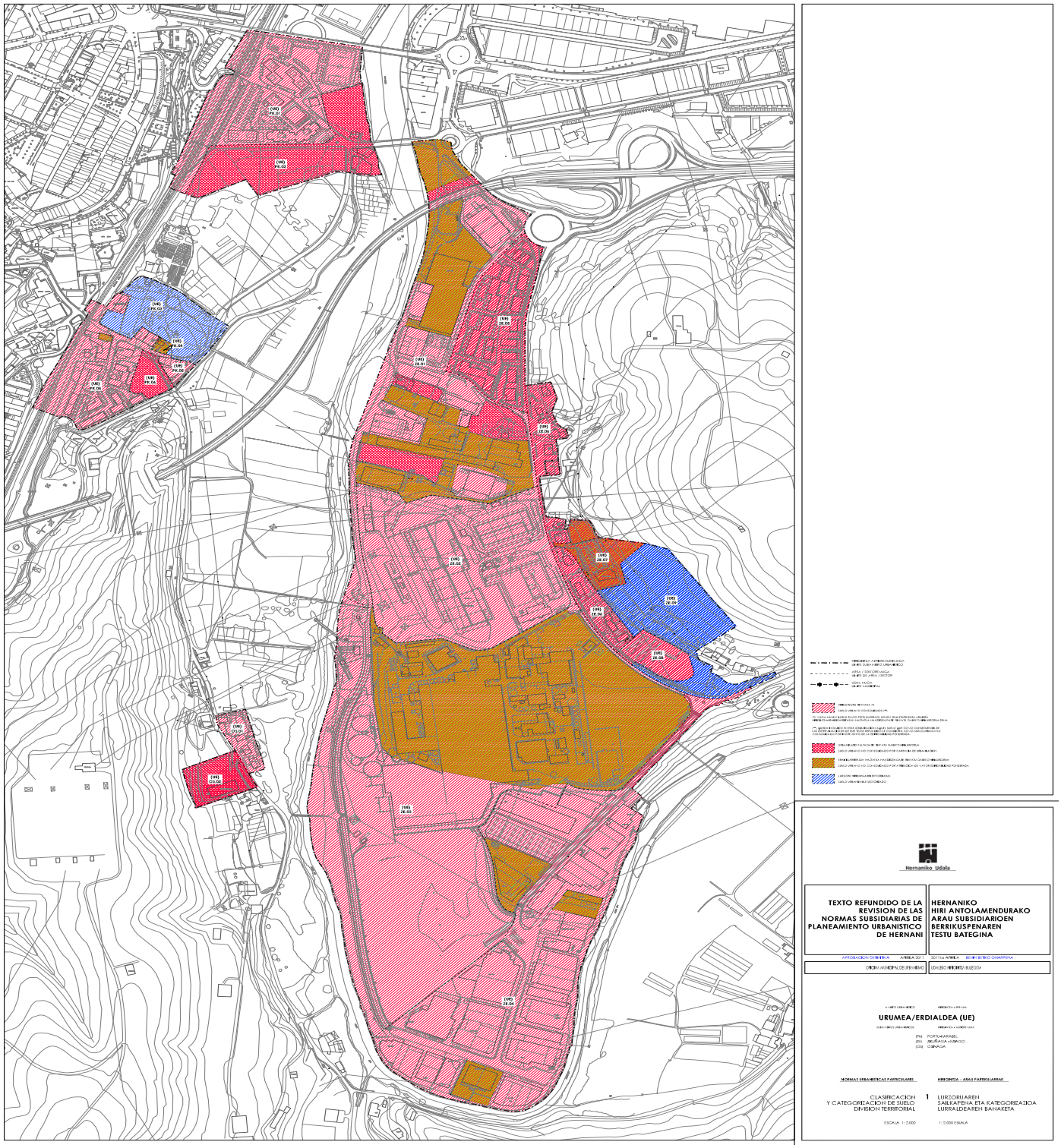
* Los costes de ejecución y mantenimiento del sistema de depuración y vertido de aguas fecales.

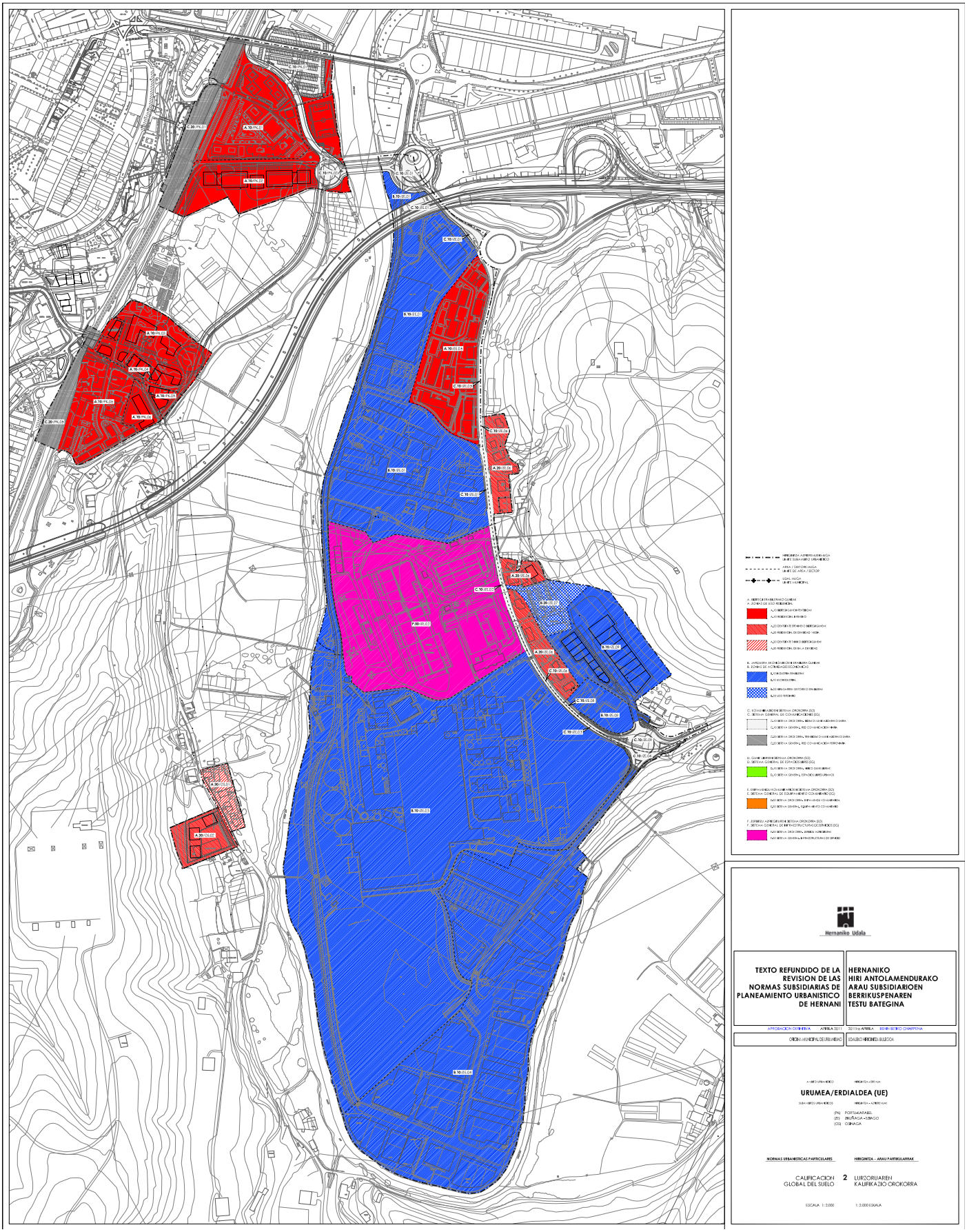
* 100 m²-ko azalera eraikia duen behe-solairuko lokala egitearen kostua. Lokala Hernaniko Udalari laga behar zaio, hirigintza-kargarik gabe, Ekipamendu Komunitario Publikoaren erabilerarako.

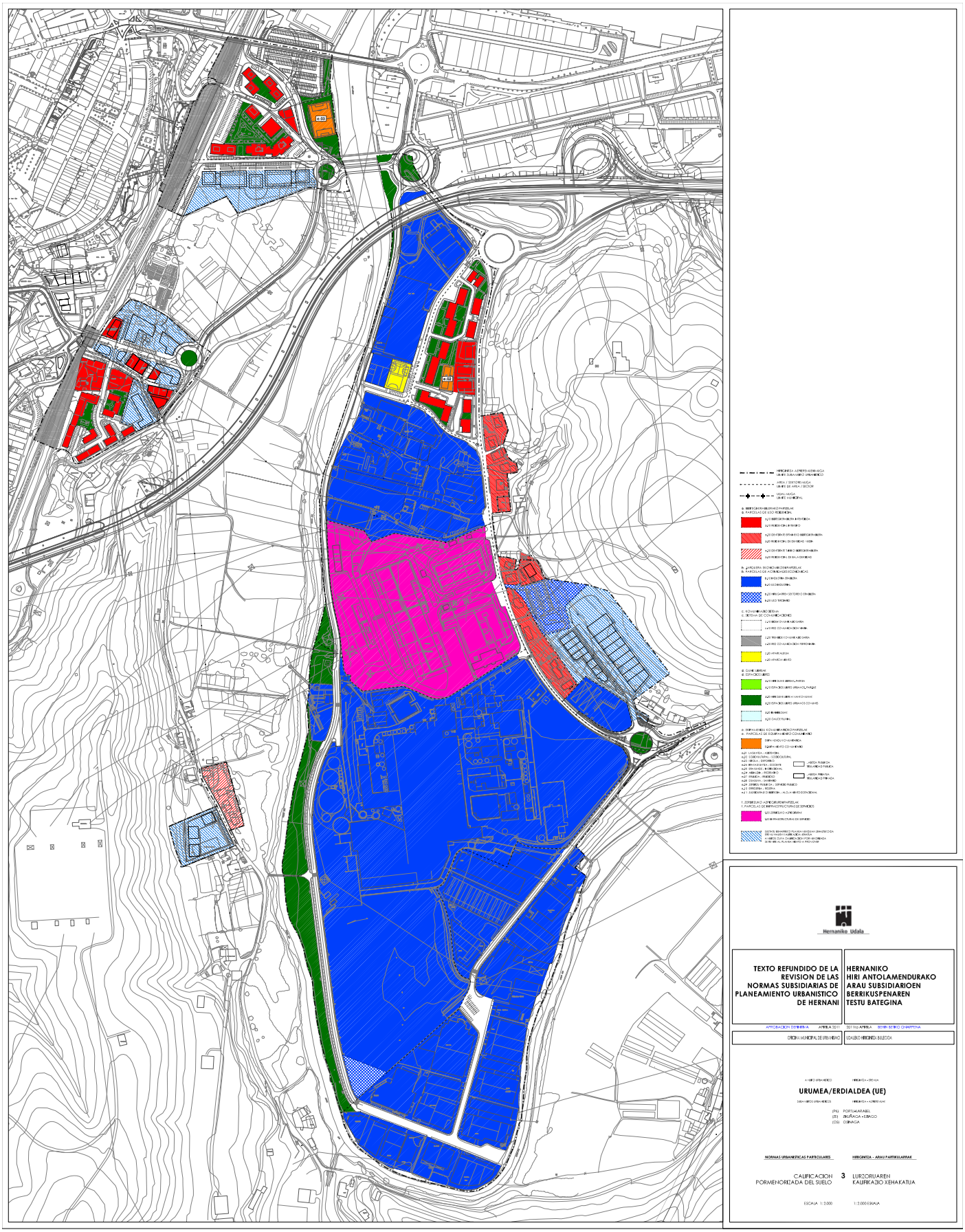
Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarrean den legediari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk Hiri Antolamendurako Plan Berezian, Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan gelditukо dira jasota.

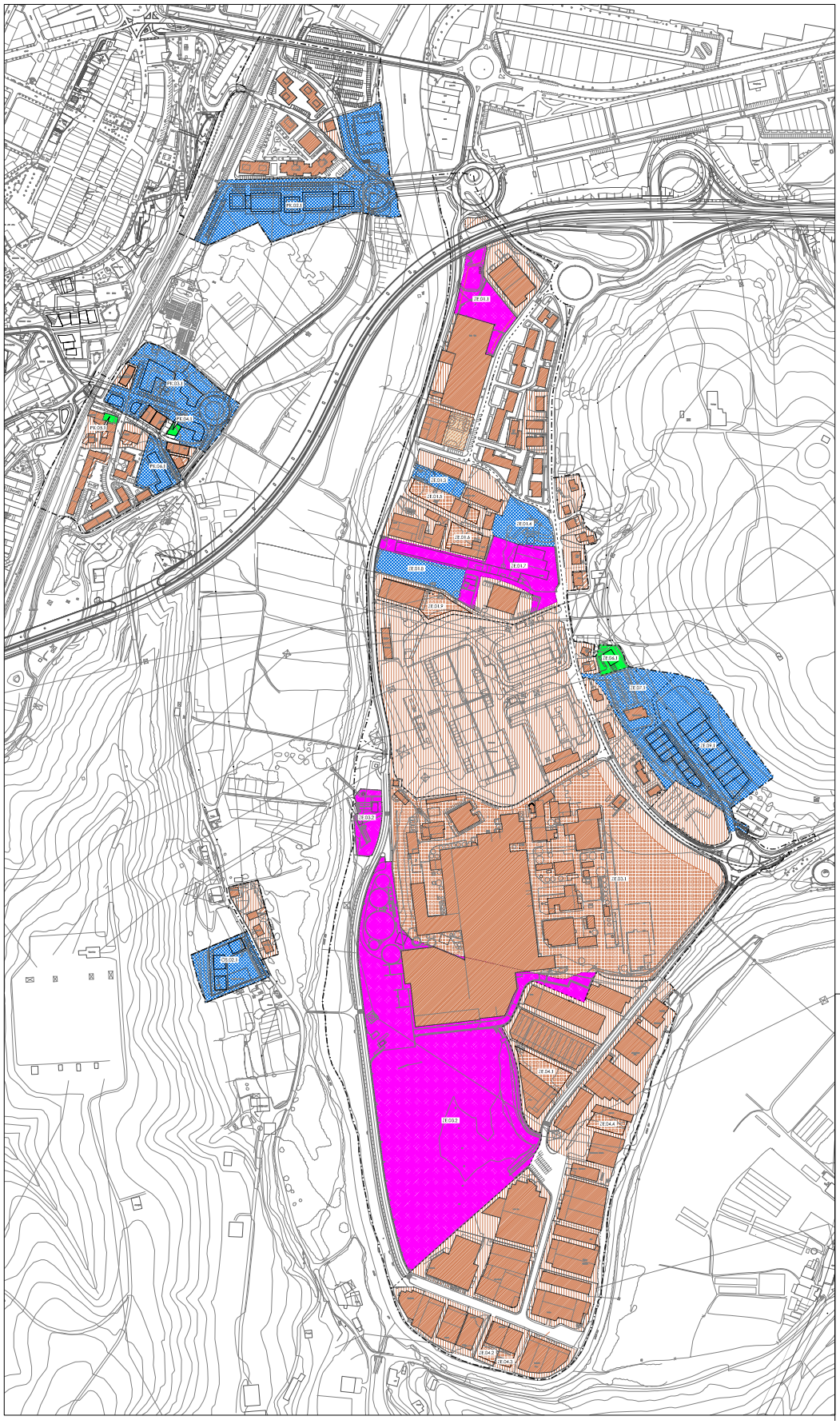
* El coste de ejecución del local de planta baja de 100 m² construidos que debe ser cedido al Ayuntamiento de Hernani, libre de cargas, para uso de Equipamiento Comunitario Público.

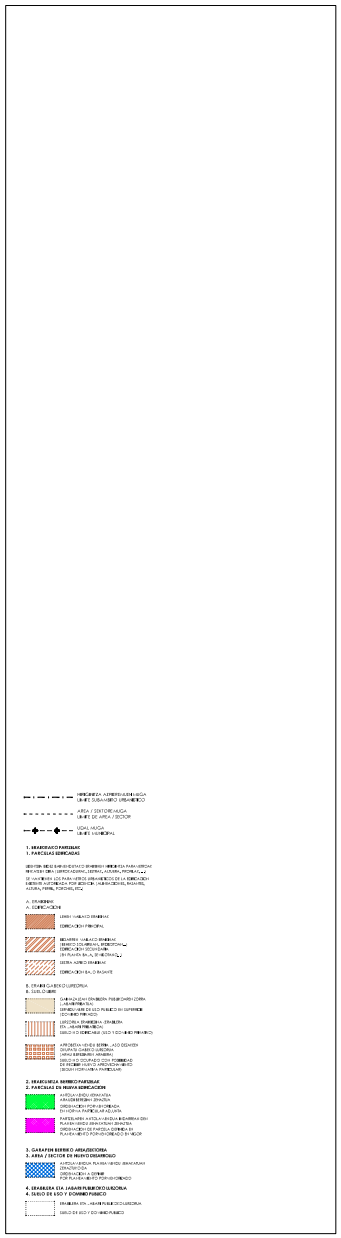
Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente le son atribuibles a esta Area, quedarán recogidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana, por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.




Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA ABRIL 2011
2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA
OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO
UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
URUMEA/ERDIALDEA (UE)
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO
2 LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA
ESCALA 1: 2.000
1: 2.000 ESKALA


Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA APRILA 2011
OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO
URUMEA/ERDIALDEA (UE)
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK
CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO
3 LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUA
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA





Hernaniko Udala

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

APROBACION DEFINITIVA APIRILA 2011 2011ko APIRILA BEHIN BETIKO ONARPENA

ORDEN MUNICIPAL DE ORDENANZA | EDIFICIO MIRADOR BIDEGOIA

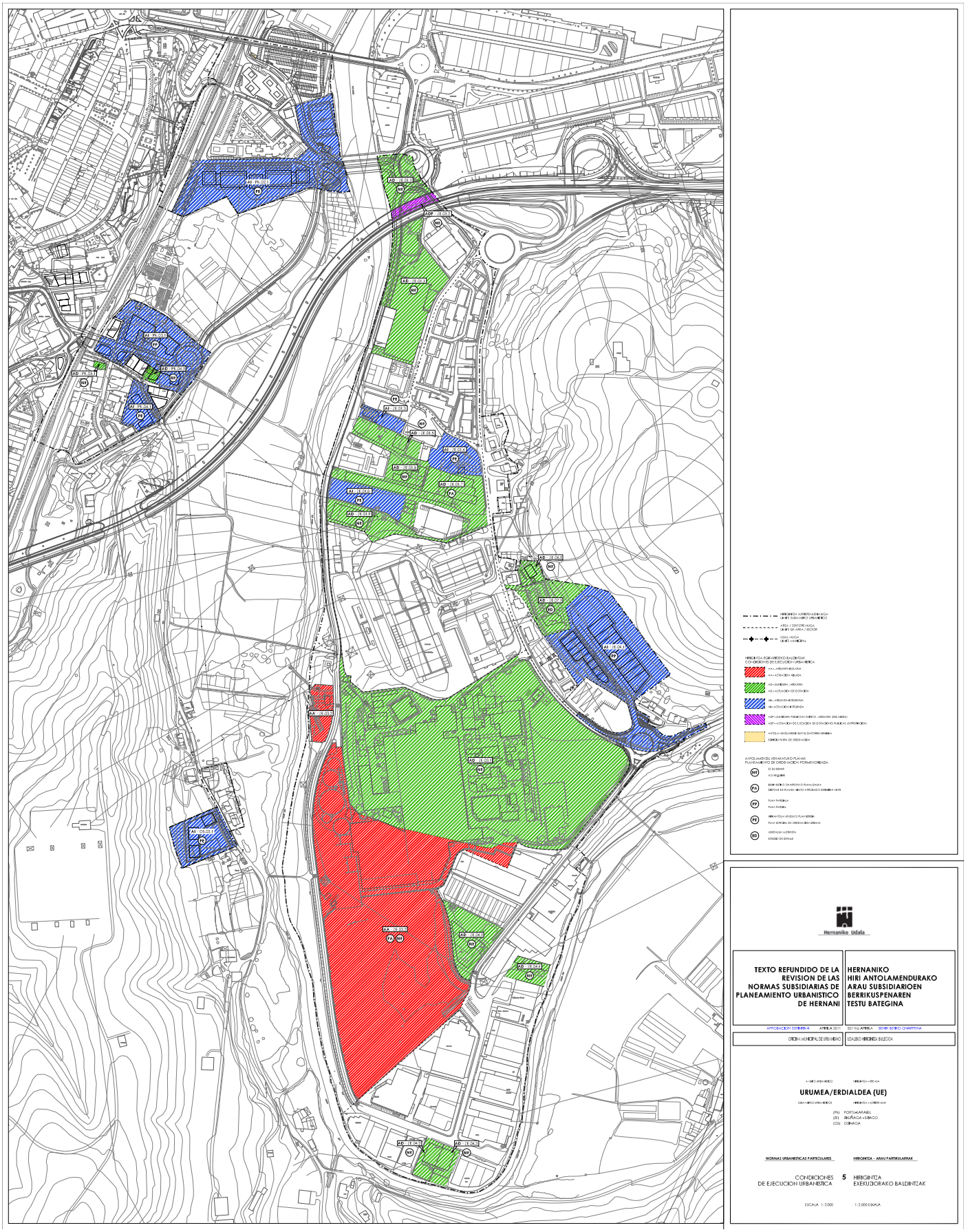
URUMEA/ERDIALDEA (UE)

(PE) PORTUGARBEL
(EI) ZIGUÑAGA-OBAGO
(CO) OBAGA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES | HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK

CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO | 4 ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK

ESCALA 1: 2.000 | 1: 2.000 ESKALA


Hernaniko Udala
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
APROBACION DEFINITIVA
OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO
URUMEA/ERDIALDEA (UE)
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA
5
HIRIGINTZA - ARAU PARTIKULARRAK
HIRIGINTZA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK
ESCALA 1:2.000
1:2.000 ESKALA

8. LIBURUA
HIRIGINTZA-EREMUA
URUMEA / GOIA (UG).

(IL) IBARLUZE-LIZARRAGA
(LS) LASTAOLA
(EP) EPELA
(ER) EREÑOTZU

AURKIBIDEA

(UG)IL – IBARLUZE-LIZARRAGA AZPI-EREMUA.
IL.01. Area.
IL.02. Area.
IL.03. Area.
(UG)LS – LASTAOLA AZPI-EREMUA.
LS.01. Area.
(UG)EP – EPELA AZPI-EREMUA.
EP.01. Area.
EP.02. Sektorea.
EP.03. Area.
EP.04. Area.
(UG)ER – EREÑOTZU AZPI-EREMUA.
ER.01. Area.
ER.02. Area.
ER.03. Area.
ER.04. Area.
PLANOAK (1/2000 eskala).
1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa.
2. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra.
3. Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua.
4. Eraikuntza eta Jabari Baldintzak.
5. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak.
6. Mugaketa urbanistikoak.

(UG) IL – IBARLUZE - LIZARRAGA
AZPI-EREMUA

(UG)IL.01 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) artean dagoen industria-eremuari dagokio; ekialdean (UG)IL.02 area mugakidea du, eta mendebaldetik (UE)ZE.04 Eziago areak mugatzen du. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 94.543 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Honako plan eta azterketa hauek zehaztu zuten antolamendua finkatzea: «SUE-29.3 (Ibarluze) industria-sektoreko Plan Partzialak» –Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1992ko urriaren 13an behin betiko onartu zuena–, gerora egin zuten aldaketa zehatzak (partzelatze-baldintzak)–1996ko irailaren 3an behin betiko onartu zutena– eta 1. partzelaren Xehetasun Azterketak –1994ko uztailaren 6an behin betiko onartua–.

— Udal-baimenen arabera eraiki zituzten egungo eraikinak finkatzea.

LIBRO 8
AMBITO URBANISTICO
URUMEA / GOIA (UG)

(IL) IBARLUZE-LIZARRAGA
(LS) LASTAOLA
(EP) EPELA
(ER) EREÑOTZU

INDICE

SUBAMBITO (UG) IL – IBARLUZE-LIZARRAGA.
Area IL.01.
Area IL.02.
Area IL.03.
SUBAMBITO (UG) LS– LASTAOLA.
Area LS.01.
SUBAMBITO (UG) EP – EPELA.
Area EP.01.
Sector EP.02.
Area EP.03.
Area EP.04.
SUBAMBITO (UG) ER – EREÑOTZU.
Area ER.01.
Area ER.02.
Area ER.03.
Area ER.04.
PLANOS (Escala 1/2000).
1. Clasificación y Categorización del Suelo. División Territorial.
2. Calificación Global del Suelo.
3. Calificación Pormenorizada del Suelo.
4. Condiciones de Edificación y Dominio.
5. Condiciones de Ejecución Urbanística.
6. Afecciones Urbanísticas.

SUBAMBITO
(UG) IL – IBARLUZE - LIZARRAGA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UG)IL.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza industrial situada entre el río Urumea y la carretera a Navarra (GI-3410), y que delimitada por el Este con el Area colindante (UG) IL:02 y por el Oeste por el Area de Eziago (UE)ZE.04. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 94.543 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Parcial del Sector Industrial SUE-29.3 (Ibarluze)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 13 de octubre de 1992, por la posterior modificación puntual (Condiciones de Parcelación) aprobada definitivamente el 3 de setiembre de 1996 y por el Estudio de Detalle de la Parcela n.º 1, aprobado definitivamente el 6 de Julio de 1994.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Partzelen eta lokalen araberako banaketa legeztatzea, dagozkien eraikuntza-baimenek onartuta, Hernaniko Udaleko Gobernu Batzordeak 2001eko azaroaren 28an erabakitakoaren arabera.

— Ekipamenduaren eta Bide-egituraren Sistema Lokalari dagokionez indarrean den antolamenduaren berregokitze zehatza egitea, Zerbitzuko Azpiegituren Sistema Orokorrerako partzela bat mugatzeko, Hernaniko Garbiguneko instalazioak jar ditzaten.

— Indarrean den EAEko trenbide-sarearen Lurralde Arloko Planean zehaztutako AHTren eraikuntza-lanetarako gordetako eremuak horren antolamenduan izango duen eragina jasotzea.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honen honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (azalera: 75.330 m²).

«F.00 Zerbitzu Azpiegitura» sistema orokorra (azalera: 3.598 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 3.615 m²).

«C.30 Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» sistema orokorra (azalera: 12.000 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

— Areako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatu da, eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), indarrean den planeamendu xehakatuak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

— Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak sortzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

— Arau berezi honetan «F.00 Zerbitzu Azpiegitura» sistema orokortzat antolatutako partzela eraikigarriak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, zuzkidura publikorako eta irabaziasmorik gabe erabiltzeagatik.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honetarako araututako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioan zehaztutakoaren arabera, eta arau berezi honek agindutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/IL.01).

Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokor berria sortu da (F.00/IL.01) Garbigunerako.

Trenbiderako Sistema Orokorraren aurreikuspena. ETSB-rako erreserba banda (C.30/IL.01).

— Legalización de la división parcelaria y en locales, autorizada por las respectivas licencias de construcción, en función de lo acordado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Hernani de fecha 28 de noviembre de 2001.

— Reajuste puntual de la ordenación vigente, en lo que se refiere al Sistema Local de Equipamiento y Viario, a fin de delimitar una parcela destinada a Sistema General de Infraestructuras de Servicio, para la implantación de las instalaciones del Garbigune de Hernani.

— Recoger la afección que para la ordenación consolidada se deriva de la faja de reserva para la construcción del TAV, establecida por el vigente Plan Territorial Sectorial de Ferrocarriles de la CAPV.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 75.330 m²).

Sistema General «F.00 Infraestructura de Servicio» (Sup. 3.598 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.615 m²).

Sistema General «C.30 Red Comunicación Ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV» (Sup. 12.000 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Planeamiento Pormenorizado vigente (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

4.2. La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4.3. La parcela edificable ordenada por esta Norma Particular como Sistema General «F.00 Infraestructura de Servicio» carece de edificabilidad urbanística, por destinarse a dotación pública, no lucrativa.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/IL.01) existente.

Se crea un nuevo Sistema General de Infraestructura de Servicio (F.00/IL.01) destinado a Garbigune.

Previsión del Sistema General Ferroviario. Banda de Reserva para NRFPV (C.30/IL.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Urumea ibaiaren ibilguan zehar dauden ibilgailuentzako sarbide-sistema eta bide-sistema, oinezkoentzako pasealekua eta berdegunea area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Honako eremu hauek lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartzea (CS-2.d):

— «Reciplast S.Coop.» industria aktibo gisa (Eref.: 33).

— «Esjusa» industria aktibo gisa (erref.: 34).

— «Talleres Urmia CB» industria aktibo gisa (erref.: 35).

— «Hidroválvulas SL» industria aktibo gisa (erref.: 36).

— «Talleres Bizilan SAL» industria aktibo gisa (erref.: 37).

— «Hornos Labeki SA» industria aktibo gisa (erref.: 38).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 39).

— «Válvulas Cyl SA» (jardunean) industrial gisa (erref.: 40).

— «Aterpe S. Coop» (jardunean) industrial gisa (erref.: 41)

— «Manipulación Ingravida SA» industria aktibo gisa (erref.: 42).

— «Tm&A» industria aktibo gisa (erref.: 43).

— «Gráficas Lankorpe» industria aktibo gisa (erref.: 44).

— «Maensa SL» industria aktibo gisa (erref.: 45).

— «Ventanas Fabri SL» industria aktibo gisa (erref.: 46).

— «Cartonajes del Oria SL» industria aktibo gisa (erref.: 47).

— «Scoiner SL» industria aktibo gisa (erref.: 48).

— «Talleres Leorpe SL» industria aktibo gisa (erref.: 49).

— «Oiarso SCL» industria aktibo gisa (erref.: 61).

— Area honen ekialdeko zatian uholde-arriskua dago, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:

— Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a).

— Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).

— Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— ETSB-rako erreserba banda (CS-6.e).

— Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean sartzea. (CS-2.e).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El sistema de acceso rodado y el vial, paseo peatonal y zona verde, emplazadas a lo largo del cauce del río Urumea, se constituyen en condiciones reguladoras de carácter estructural de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Reciplast S.Coop.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 33).

— «Esjusa» en el concepto de Industria Activa (Ref. 34).

— «Talleres Urmia CB» en el concepto de Industria Activa (Ref. 35).

— «Hidroválvulas SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 36).

— «Talleres Bizilan SAL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 37).

— «Hornos Labeki SA» en el concepto de Industria Activa (Ref. 38).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 39).

— «Válvulas Cyl SA» (en activo) en el concepto de Industrial (Ref. 40).

— «Aterpe S.Coop» (en activo) en el concepto de Industrial (Ref. 41).

— «Manipulación Ingravida SA» en el concepto de Industria Activa (Ref. 42).

— «Tm&A» en el concepto de Industria Activa (Ref. 43).

— «Gráficas Lankorpe» en el concepto de Industria Activa (Ref. 44).

— «Maensa SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 45).

— «Ventanas Fabri SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 46).

— «Cartonajes del Oria SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 47).

— «Scoiner SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 48).

— «Talleres Leorpe SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 49).

— «Oiarso SCL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 61).

— La parte Este del Area posee un riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años. (CS-2.c).

— Zona de Especial Protección: Orilla del río Urumea en función de:

— Delimitación del LIC del Río Urumea (CS-4.a).

— Area de interés faunístico (CS-4.b).

— Area de Vegetación de interés naturalístico (CS-4.c).

— Area de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

— Banda de reserva para la NRFPV (CS -6.e).

— Inclusión dentro del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Ondare katalogatua.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Udalerria.

Area honetan eragiten duten planak eta proiektuak egitean nahiz gauzatzean, trenbide-sarearen funtzionamenduak (AHT) eragingo duen zarata-inpaktua deuseztatzeko edo gutxitzeko beharrezko diren neurriak hartuko dira.

2. Beste gai batzuk.

Area honen gauzapena dagozkion udal-ordenantzetan zehazten diren irizpideen araberakoa izango da; hau da, planeamendu orokorra garatzeko Udalak honako gai hauetan erabaki ahal izango dituenak: Lanak egitean atmosfera- eta aire-kalitatea zaintzea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek eragindako inpaktuak minimizatzea; inguruan bizi den jendeari obrek eragindako kalteak minimizatzea.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek adierazitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorreko partzela eraikigarriaren antolamendu xehakatua Xehetasun Azterketa baten bidez zehaztuko da; horrek, hain zuzen, arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio Xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Partzela bakoitzerako ezarritako eraikigarritasun fisikoa arau berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Partzela horien eraikigarritasuna agortutzat hartzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera salbu; hori, hain zuzen, arau berezi honen C.4 atalean ezarritakoaren arabera arautu da.

Partzela horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren aprobetxamenduak erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreetan.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Población.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos que afecten a este Area, se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado del funcionamiento de la red ferroviaria (TAV).

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de la parcela edificable de Sistema General de Infraestructuras de Servicio, quedará establecida mediante un Estudio de Detalle, que dará cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada de dichas parcelas. Ç

3.2. «f.00 / IL.01.1» partzelan, eraikuntza-proiektuak beharrezko eraikigarritasuna zehaztuko du garatu beharreko azpiegitura-programaren arabera, Xehetasun Azterketak ezartzen dituen eraikuntza-parametroek eragindako mugei eragin gabe.

4. Erabilera xehakatuak.

Erregimen aplikagarria onartutako Plan Partzialak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. sekzioan ezarritakoa aplikatuko da.

Area hau «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area»ren barruan sartuta dago (ikus Area horren definizio grafikoa Arau Partikular honen 6. Planoan – «Hirigintzako Eraginak»). Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5 artikuluan ezarritako zehaztapenek mugatuko dute erabilera xehatuen araubide hori.

Areako antolamendu xehakatuan zehaztutako ekipamendu komunitarioko partzelei (sistema lokala) honako erabilera onargarri hauetakoren bat eman ahal izango zaie, bai osoki, bai partzialki (titulartasun publikoko ekipamenduak): Kirol-erabilera, irakaskuntzakoa, kulturala, osasun-arloko erabilera, asistentziazkoa, bizitegi-erabilera komunitarioa, administrazioaren edo zerbitzu publikoaren erabilera, edota erabilera parekaturen bat.

Zerbitzuko azpiegituren partzelan —»f.00 / IL.01.1»—, Etxeko Hondakinen eta Hondakin Asimilagarrien Gaikako Bilketarako Zentroa ezarriko da (Garbigunea).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa.

Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

«f.00 / IL.01.1» partzelan proposatutako eraikuntza berriari dagokionez, horien lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak Xehetasun Azterketaren bidez zehaztuko dira. Nolanahi ere, eraikuntza berriek ez dute gaindituko sestra gaineko 2 solairuko gehienezko profila (6 metroko altuera), eta partzelen mugekiko 5 metroko gutxieneko distantzia errespetatuko dute, arloko araudiaren zehaztapenak betetzeari eragin gabe (EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta EAEko trenbide-sarearen LAPa).

6. Partzelatzea.

Lokalen partzelatzea eta banaketa finkatu eta legeztatu egin da, emandako eraikuntza-baimenen ondorioz.

Zerbitzua emateko azpiegituren erabilerarako partzela eraikigarri berria agindu da, aldi berean zatiezina izango dena: «f.00/IL.01.1» partzela, 3.600 m²-koa, gutxi gorabehera.

Partzelatzea egiteko eta eraikinak erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko erregimena, aurrerantzean area hau arautuko duena, indarrean den Plan Partzialak eta horren aldaketak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala). Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan ezarritako zehaztapenek erregimen horren araudi osagarritzat jardungo dute.

3.2. En la Parcela «f.00 / IL.01.1» el proyecto de construcción adoptará la edificabilidad necesaria en función del programa de la infraestructura a desarrollar, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de los parámetros de edificación a establecer por el Estudio de Detalle.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), o en su caso, por las condiciones de las respectivas licencias de construcción concedidas. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Dicho régimen de usos pormenorizados, dado que este Area que queda incluida en el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (ver definición gráfica de esta Area en el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular) queda limitado por las determinaciones adoptadas por el artículo 81.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La parcela de equipamiento comunitario (sistema local) prevista en la ordenación pormenorizada del Area, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a alguno de los siguientes usos admisibles (equipamientos ejercidos bajo titularidad pública): Deportivo, Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables.

El destino de la parcela de infraestructura de servicio, «f.00 / IL.01.1», es de Centro de Recogida Selectiva de Residuos Domésticos y Asimilables (Garbigune).

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a la nueva edificación propuesta en la parcela «f.00 / IL.01.1», la fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la misma, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle. En todo caso, las nuevas edificaciones no superarán el perfil máximo sobre rasante de 2 Plantas (6 m de altura) y respetarán un retiro mínimo a los límites de parcela de 5 m., sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones de la normativa sectorial (PTS de Ríos y de Ferrocarriles).

6. Parcelación.

Se consolida y legaliza la parcelación y la división en locales, resultante de las correspondientes licencias de construcción concedidas.

Se ordena una nueva parcela edificable de uso de infraestructura de servicio, así mismo indivisible: Parcela «f.00 / IL.01.1» de 3.600 m² aproximadamente.

El régimen de parcelación y de división en locales de uso, o propiedad independiente, que en adelante regirá en este Area, es el establecido por el Plan Parcial y por su Modificación, vigentes (ver apartado B de esta Norma Particular). Las determinaciones establecidas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, actuarán como normativa complementaria del citado régimen.

7. Jabetza-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik eratortzen dira, eta arau berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan daude jasota.

Industriako partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.

Jarduerak egiteko, egiten diren ekintzak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hiritartze-lanak –lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus arau berezi honen C-8 atala)– egiteko baimen berriak ematean, Lurzoru Kalitateari buruzko Adierazpena egin aurretiko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

Eusko Jaurlaritzako Zuzendaritzak beharrezko diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko edo ordezkatzeko jarduerek arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (besteak beste, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa, EAEko trenbide-sarearen LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena).

Arau berezi honen «5- Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan gauzapen zuzeneko jarduketa isolatu bat mugatu da: IL.01.1.

Arau berezi honek baimendutako hirigintzako eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

Eraisteak, lekualdatzeak, zorrak, aldi baterako edo behin betiko okupazioak nahiz, besteak beste, jarduera publiko edo pribatuetako, eraikinetako, partzeletako, hiritartze-elementuetako eta instalazioetako bestelako eraginak direla-eta dagozkien kalte-ordainak, area horretako trenbide-sarearen (AHT) bidezatiko lanak egikaritzearen ondoriozkoak, horiek sustatzen dituen erakunde publikoaren gain izango dira. Era berean, zarataren aurkako neurri zuzentzaileen gauzapeneko kostuak egotziko zaizkio, area horretako eraikin eta jarduera publiko edo pribatuetan trenbide-sarearen funtzionamenduak eragindako zarata-inpaktua deuseztatzeko edo gutxitzeko.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas industriales, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C-8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ferrocarriles y de ríos de la CAP, régimen del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa, entre otras) que le sea de aplicación.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación Aislada de ejecución directa: IL.01.1.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

Las indemnizaciones correspondientes a los derribos, traslados, servidumbres, ocupación temporal, o permanente, ú otras afecciones a actividades públicas, o privadas, edificios, parcelas, elementos de urbanización, instalaciones, etc., que se deriven de la ejecución de las obras del tramo de la red ferroviaria (TAV) que cruza este Area recaerán entidad pública que promueva las mismas. Igualmente le serán atribuibles los costes de ejecución de las medidas correctoras contra el ruido necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro, sobre las edificaciones y actividades públicas, o privadas preexistentes en este Area, derivado del funcionamiento de la red ferroviaria.

Arau berezi honen «6- Hirigintza Eraginak» planoan, halaber, grafikoki jaso da «ETSB-rako erreserba banda». Zerrenda horren gaineko edozein hirigintza-jarduketa indarrean den EAEko Trenbideen Lurralde Arloko Planaren zehaztapenen araberakoa izango da, eta, hala badagokio, Administrazio eskumendunaren organoaren aurretiko baimena izan beharko du.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.

Ez dago beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egin eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmenen arabera, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)IL.02 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) artean dagoen industria-eremuari dagokio; ekialdetik Lastaolako garai bateko zentral elektrikoko zubiari zerbitzua ematen dion bideak mugatzen du, eta mendebaldetik (UG)IL.01 area mugakideak. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 27.242 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko irailaren 2an behin betiko onartutako «LH-29.2 (Ibarluze) Area barrua berritzeko Plan Bereziak» ezarritako antolamendua finkatzea.

— Udal-baimenen arabera eraiki ziren egungo eraikinak finkatzea.

— Azpi-eremuko bide-egituraketa orokorrari dagokionez, eta GI-3410 errepideko zirkulazioaren funtzionaltasun- eta segurtasun-arrazoiak direla-eta, beharrezkoa da honako hauek ixtea:

* Domingo Bengoetxea SA garai bateko enpresaren partzelara sartzeko ibilgailuentzako bidea. (Plan Bereziko 3. zk.).

* Lastaolako garai bateko zentral elektrikoaren zubiko bidearen lotura.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honen «1-Lurzoduaren Sailkapena eta Kategoria. Lurralde Banaketa» planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

En el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular queda, así mismo, recogida gráficamente la «Banda de reserva para la NRFPV». Cualquier actuación urbanística sobre dicha Banda, se atendrá a las determinaciones del vigente Plan Territorial Sectorial de Ferrocarriles de la CAPV, y en su caso, deberá contar con autorización previa del órgano de la Administración competente.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UG)IL.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza industrial situada entre el río Urumea y la carretera a Navarra (GI-3410),, delimitada por el Este por el vial que da servicio al puente de la antigua Central Eléctrica de Lastaola y por el Oeste por el Area colindante (UG) IL.01. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 27.242 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-29.2 (Ibarluze)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 2 de setiembre de 2003.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Desde la estructuración general viaria del Subámbito, y por razones de funcionalidad y seguridad del tráfico de la carretera (GI- 3410), se requiere el cierre de:

* El acceso rodado directo a la parcela de la antigua empresa Domingo Bengoetxea S.A. (n.º 3 del Plan Especial).

* El empalme del vial del puente de la antigua Central Eléctrica de Lastaola.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (Azalera: 26.640 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 602 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkion eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak sortzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honetarako araututako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioan zehaztutakoaren arabera, eta arau berezi honek agindutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/IL.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Urumea ibaiaren ibilguan zehar dauden ibilgailuentzako sarbide-sistema eta bide-sistema, oinezkoentzako pasealekua eta berdegunea area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Honako eremu hauek lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartzea (CS-2.d):

— «Bakelite Iberica SA» industria aktibo gisa (erref.: 7).

— «Recma» (jardunean) industria aktibo gisa (erref.: 31).

— «Oilgear Towler SA» industria aktibo gisa (erref.: 32).

— Uholde-arriskua, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:

— Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a).

— Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).

— Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b).

— GI-3410 errepidetik errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean sartzea. (CS-2.e)

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 26.640 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 602 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, según las condiciones y características establecidas por el Plan Especial (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/IL.02) existente.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

El sistema de acceso rodado y el vial, paseo peatonal y zona verde, emplazadas a lo largo del cauce del río Urumea, se constituyen en condiciones reguladoras de carácter estructural de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Bakelite Iberica S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 7).

— «Recma» (en activo) en el concepto de Industria Activa (Ref. 31).

— «Oilgear Towler SA» en el concepto de Industria Activa (Ref. 32).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años. (CS-2.c).

— Zona de Especial Protección: Orilla del río Urumea en función de:

— Delimitación del LIC del Río Urumea (CS-4.a).

— Area de interés faunístico (CS-4.b).

— Area de Vegetación de interés naturalístico (CS-4.c).

— Area de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS - 6.c).

— Inclusión dentro del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea. Dagozkien jarduera-baimenetatik ondorioztatzen diren baldintzei kalterik egin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek agindutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio Xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzerako ezarritako eraikigarritasun fisikoa arau berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Partzela horien eraikigarritasuna agortutzat hartzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera salbu; hori, hain zuzen, arau berezi honen C.4 atalean ezarritakoaren arabera arautu da.

Eraikita dauden baina oraindik gauzatu gabeko aprobetxamendu-soberakinak dituzten partzelen eraikigarritasun fisikoari dagokionez: «b.10 / IL.02.1» eta «b.10 / IL.02.2» partzelak (Plan Bereziko 1. eta 2. zk.) dira onartutako Plan Bereziak ezarritakoa (ikus arau berezien B atala).

4. Erabilera xehakatuak.

Erregimen aplikagarria onartutako Plan Bereziak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. sekzioan ezarritakoa aplikatuko da.

Area hau «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area»ren barruan sartuta dago (ikus Area horren definizio grafikoa Arau Partikular honen 6. Planoan – «Hirigintzako Eraginak»). Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5 artikuluan ezarritako zehaztapenek mugatuko dute erabilera xehatuen araubide hori.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

En lo que se refiere a la edificabilidad física que corresponde a las Parcelas edificadas, pero que poseen un remanente de aprovechamiento, aún sin consumir: «b.10 / IL.02.1» y «b.10 / IL.02.2» (n.º 1 y 2 del Plan Especial) es la establecida por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), o en su caso, por las condiciones de las respectivas licencias de construcción concedidas.Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Dicho régimen de usos pormenorizados, dado que este Area que queda incluida en el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (ver definición gráfica de esta Area en el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular) queda limitado por las determinaciones adoptadas por el artículo 81.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa.

Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

«b.10 / IL.02.1» eta «b.10 / IL.02.2» partzelen eraikuntza berriari dagokionez, aplikatu beharreko parametro geometrikoak onartutako Plan Bereziak ezarritakoak dira (ikus arau berezi honen B atala).

6. Partzelatzea.

Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

Erabilera edo jabetza independenteko lokaletan zatitzeko erregimena indarrean den Plan Bereziak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala). Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluan ezarritako zehaztapenek erregimen horren araudi osagarritzat jardungo dute.

7. Jabetza-baldintzak.

Erabakitako antolamenduaren ondoriozkoak dira; arau berezi honen «4.1- Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.

Jarduerak egiteko, egiten diren ekintzak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hiritartze-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus arau berezi honen C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoru Kalitateari buruzko Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

Eusko Jaurlaritzako Zuzendaritzak beharrezko diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (besteak beste, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena).

Arau berezi honen «5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan, bi jarduketa isolatu mugatuko dira: IL.02.1 eta IL.02.2; horiek antolamendu finkatuko beste hainbat partzelari dagozkie, indarrean den Plan Bereziak araututako eraikigarritasun fisikoa oraindik agortu ez dutenei.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a la nueva edificación de las Parcelas «b.10 / IL.02.1» y «b.10 / IL.02.2» los parámetros geométricos a aplicar son los establecidos por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

El régimen de división en locales de uso, o propiedad independiente, es el establecido por el Plan Especial vigente (ver apartado B de esta Norma Particular). Las determinaciones establecidas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, actuarán como normativa complementaria del citado régimen.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, de ampliación, o de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV régimen del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa, entre otras) que le sea de aplicación.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas dos Actuaciones Aisladas, IL.02.1 y IL.02.2 que corresponden a otra tantas parcelas de ordenación consolidada y que aún no han agotado la edificabilidad física atribuida por el Plan Especial vigente.

Arau berezi honek baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

Domingo Bengoetxea SA garai bateko enpresaren partzelan (indarrean den Plan Berezi honen 3. zenbakiko partzela) dagozkion jarduerak, berrikuntza-lanak edota solairuartekoen eraikuntzak egiteko baimen berriak eman aurretik, GI-3410 errepidetik zuzenean sartzen den ibilgailuentzako bidea itxi behar da.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.

Ez dago beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egin eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmenen arabera, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)IL.03 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) artean dagoen industria-eremuari dagokio; ekialdetik Lastaolako industrigunera sartzeko bidegurutzeak mugatzen du, eta mendebaldetik Lastaolako garai bateko zentral elektrikoaren zubiari zerbitzua ematen dion bideak. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 42.483 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2000ko otsailaren 9an behin betiko onartutako «LH-29.1 (Lizarraga) Area barrua berritzeko Plan Bereziak» ezarritako antolamendua finkatzea.

— Udal-baimenen arabera eraiki zituzten egungo eraikinak finkatzea.

— Industrigune horretako hirigintza-antolamenduaren ezaugarriei eustea; hau da, neurri ertaineko enpresen kokaleku gisa.

— Areako barne-zerbitzuko bide publikoari dagokionez hiritartzeke dagoen erdiko zatia osatzea, indarrean den Plan Bereziaren 2. zenbakiko Exekuzio Unitateari dagokiona.

— Azpi-eremuko bide-egituraketa orokorrari dagokionez, eta GI-3410 errepideko zirkulazioaren funtzionaltasun- eta segurtasun-arrazoiak direla-eta, beharrezkoa da honako hauek ixtea:

* Garai bateko Simeyco enpresaren partzelarako ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea (Plan Bereziko 2. zk.).

* Lastaolako garai bateko zentral elektrikoaren zubiko bidearen lotura.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

La concesión de nuevas licencias de actividad, de reforma, de construcción de entreplantas, etc. referentes a la parcela de la antigua empresa Domingo Bengoetxea S.A., (Parcela n.º 3 del Plan Especial vigente) quedarán condicionadas al cierre previo del acceso rodado directo desde la Carretera GI- 3410.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UG)IL.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza industrial situada entre el río Urumea y la carretera a Navarra (GI-3410), que queda delimitada por el Este por el cruce de acceso al polígono Lastaola y por el Oeste por el vial que da servicio al puente de la antigua Central Eléctrica de Lastaola. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 42.483 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Especial de Reforma Interior del Area SU-29.1 (Lizarraga)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 9 de febrero de 2000.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Mantenimiento de las características de ordenación urbanística de este núcleo industrial, como asentamiento de empresas de tamaño medio.

— Completar el tramo central, aún sin urbanizar, del vial público de servicio interior del Area, que corresponde a la Unidad de Ejecución n.º 2 del Plan Especial vigente.

— Desde la estructuración general viaria del Subámbito, y por razones de funcionalidad y seguridad del tráfico de la carretera (GI- 3410), se requiere el cierre de:

* El acceso rodado directo a la parcela de la antigua empresa Simeyco (n.º 2 del Plan Especial).

* El empalme del vial del puente de la antigua Central Eléctrica de Lastaola.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honen «1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (Azalera: 38.967 m²).

«C.10 Bide Komunikazioaren Sarea» sistema orokorra (azalera: 3.516 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkion eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak sortzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honetarako araututako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioan zehaztutakoaren arabera, eta arau berezi honek agindutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Arau berezi honen C.4. atalean araututako hirigintza-eraikigarritasuna industria-erabilera bakar bati dagokio, eraikuntza finkatua duen partzela bakoitzeko.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/IL.03).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Egungo sistema lokalak (ibilgailuentzako sarbide-sistema, barne-zerbitzuko bidea eta ibaiertzean zeharreko berdegunea) areako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan daude zehatuta.

— Honako eremu hauek lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartzea (CS-2.d):

— «Symeyco SA» industria aktibo gisa (erref.: 6).

— «Bakelite Iberica SA» (2008an eten zuen jarduera), industria ez-aktibo gisa (erref.: 7).

— Uholde-arriskua, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 38.967 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 3.516 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, según las condiciones y características establecidas por el Plan Especial (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística ordenada por el apartado C.4.de esta Norma Particular corresponde a un único uso industrial, por parcela con edificación consolidada.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/IL.03) existente.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Los Sistemas Locales (sistema de acceso rodado, vial de servicio interior y banda verde a lo largo de la orilla del río) existentes se constituyen en condiciones reguladoras, con carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Symeyco SA» en el concepto de Industria Activa (Ref. 6).

— «Bakelite Iberica S.A.» (cese de actividad en 2008) en el concepto de Industria Inactiva (Ref. 7).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años. (CS-2.c).

— Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:

— Urumea ibaiaren GKLen mugaketa (CS-4.a).

— Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).

— Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-3.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean sartzea. (CS-2.e).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea. Horretarako dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.

Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek agindutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

Arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako partzelen antolamendu xehakatu osoa hiri-antolamendurako plan berezi baten bidez gauzatuko da.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua, Plan Bereziko 2. zenbakiko partzela salbu (arau berezi honen IL.03.2 unitatea); Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokio, hiritartze-lanak egin ez direla-eta.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3- Kalifikazio Xehakatua» planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzerako ezarritako eraikigarritasun fisikoa arau berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Partzela horien eraikigarritasuna agortutzat hartzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera salbu; hori, hain zuzen, arau berezi honen C.4 atalean ezarritakoaren arabera arautu da.

Area hau «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area»ren barruan sartuta dago (ikus Area horren definizio grafikoa Arau Partikular honen 6. Planoan – «Hirigintzako Eraginak»). Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5 artikuluan ezarritako zehaztapenek mugatuko dute erabilera xehatuen araubide hori.

— Zona de Especial Protección: Orilla del río Urumea en función de:

— Delimitación del LIC del Río Urumea (CS-4.a).

— Area de interés faunístico (CS-4.b).

— Area de Vegetación de interés naturalístico (CS-3.c).

— Area de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

— Inclusión dentro del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

La reordenación pormenorizada integral de las parcelas prevista en el Apartado E.3 de esta Norma Particular se llevará a cabo por medio de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado, a excepción de la parcela n.º 2 del Plan Especial (unidad IL.03.2 de esta Norma Particular), a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por falta de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

Dicho régimen de usos pormenorizados, dado que este Area que queda incluida en el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (ver definición gráfica de esta Area en el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular) queda limitado por las determinaciones adoptadas por el artículo 81.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Partzela horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren aprobetxamenduak erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreetan.

Eraikita dauden baina oraindik gauzatu gabeko aprobetxamendu-soberakinak dituzten partzelen eraikigarritasun fisikoari dagokionez: «b.10 / IL.03.1» (Plan Bereziko 1. zk.) partzela da onartutako Plan Bereziak ezarritakoa (ikus arau berezien B atala).

4. Erabilera xehakatuak.

Erregimen aplikagarria onartutako Plan Bereziak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. sekzioan ezarritakoa aplikatuko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa.

Kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira.

«b.10 / IL.03.1» partzelaren eraikuntza berriari dagokionez, aplikatu beharreko parametro geometrikoak onartutako Plan Bereziak ezarritakoak dira (ikus arau berezi honen B atala).

5. Partzelatzea.

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea.

Ez da baimentzen eraikuntzen zatiketa horizontala, erabilera eta jabetza independenteko lokaletan.

Arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako berrantolamendu osoko jardueretan, Udalak eraikuntza erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko baldintza espezifikoak ezarriko ditu, dagozkien Plan Berezietan xedatu beharrekoak.

6. Jabetza-baldintzak.

Erabakitako antolamenduaren ondoriozkoak dira; arau berezi honen «4.1- Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago antolamendu hori.

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.

Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hiritartze-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus arau berezi honen C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoru Kalitateari buruzko Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada de dichas parcelas.

En lo que se refiere a la edificabilidad física que corresponde a la Parcelas edificada, pero que posee un remanente de aprovechamiento, aún sin consumir: «b.10 / IL.03.1» (n.º 1 del Plan Especial) es la establecida por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), o en su caso, por las condiciones de las respectivas licencias de construcción concedidas. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a la nueva edificación de la Parcela «b.10 / IL.03.1» los parámetros geométricos a aplicar son los establecidos por el Plan Especial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente.

En las Operaciones de Reordenación Integral previstas en el Apartado E.3 de esta Norma Particular, el Ayuntamiento establecerá las condiciones específicas para la división de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente a adoptar por los respectivos Planes Especiales.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Hiritartze-lanak.

Zerbitzua emango dion bide publikoaren zatiari dagozkion hiritartze-lanak (onartutako Plan Bereziko Simeyco 2. zenbakiko partzelaren aurrean), gauzatzeke daudenak, hiritartze-proiektu baten bidez gauzatuko dira, horiei dagokienez Hirigintza Jarduketako Programan zehaztutakoaren arabera.

Eusko Jaurlaritzako Zuzendaritzak beharrezko diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (besteak beste, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena).

Jarduera eta eraikuntza finkatuak dituen partzela baten berrantolamendu osoa —partzela hori guztiz eraisteko eta berreraikitzeko edo Hirigintza Arau Berezi honek agindutako erabilera-erregimen mugatua nahiz zatiezina birplanteatzeko—, lehenik eta behin Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat onartu beharko da, honako jarraibide hauek izango dituena: Gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera-erregimena eta indarrean den Plan Bereziak ezarritako antolamendu-parametro geometrikoak (ikus arau berezi honen B atala). Horretarako, Udalak honako hauei dagozkien baldintzak zehaztu beharko ditu aurrez, lursailen jabeen eskaerari erantzunez: Partzelatzeak, erabilera eta jabetza independenteko lokaletan banatzea, gehienezko okupazioa, zuzkidura-estandarrak edota bestelako antolamendu- eta/edo urbanizazio-irizpideak.

Arau berezi honen «5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan, jarduketa isolatu bat mugatuko da: IL.03.1; hori antolamendu finkatuko partzela bati dagokio, indarrean den Plan Bereziak araututako eraikigarritasun fisikoa oraindik agortu ez duenari, hain zuzen. Era berean, aipatutako planoan IL.03.2 Jarduketa Integratua mugatuko da, indarrean den Plan Bereziaren 2. Exekuzio Unitateari dagokiona; horretarako, honako zehaztapen hauek ezarri dira, dagokion Hirigintza Jarduketako Programan jaso behar direnak:

* Egikaritze Publikoko Erregimena.
* Jarduketa Sistema: Lankidetza.
* Exekuzio Unitate bakarra.

Jarduketa integratuko eremu honetan, indarrean den Plan Bereziaren bidez nahiz arau berezi honen zehaztapenei jarraiki arautu diren hiritartze-lanak egin eta lurzoru-lagapenenak formalizatu behar dira Udalak honako hauei dagozkien baimenak eman aurretik: Eraikuntza-eraberritzeak, solairuarteen eraikuntza, ordezkapena, edo arau berezi honetan zehaztutako bestelako jarduketak.

Arau berezi honek baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dago beharrik, arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako jarduketa integratua salbu; azken horretan, hain zuzen, hiru hilabeteko gehienezko epean egin beharko da, hau indarrean sartzen denetik hasita.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización referentes al tramo del vial público de servicio, aún sin ejecutar (frente de la parcela n.º 2 – Simeyco del Plan Especial aprobado) se llevará a cabo mediante un Proyecto de Urbanización, según lo que al efecto se prevea en el PAU correspondiente.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, ampliación, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV régimen del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa, entre otras) que le sea de aplicación.

La Reordenación Integral de una parcela con actividad y construcción consolidadas, en orden a llevar a cabo el derribo y reedificación total de la misma, o el replanteamiento del régimen limitado de uso, o de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá llevar a cabo mediante la previa aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, que tenga como pautas: La edificabilidad urbanística máxima, el régimen de uso y los parámetros geométricos de ordenación establecidos por el Plan Especial vigente (ver apartado B de esta Norma Particular). El Ayuntamiento, a tal efecto, deberá fijar previamente, a solicitud del propietario de los terrenos, las condiciones de parcelación, de división en locales uso y propiedad independiente, de ocupación máxima, de estándares dotacionales, u otras pautas de ordenación y/ó urbanización.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación Aislada, IL.03.1 y que corresponde una parcela de ordenación consolidada y que aún no han agotado la edificabilidad física atribuida por el Plan Especial vigente. Así mismo, en el citado plano queda delimitada la Actuación Integrada IL.03.2, correspondiente a la unidad n.º 2 de Ejecución del Plan Especial vigente, para la que se establecen las siguientes determinaciones, a recoger por el correspondiente PAU:

* Régimen de Ejecución Pública.
* Sistema de Actuación: Cooperación.
* Unidad de Ejecución única.

En este Ambito de Actuación Integrada la ejecución de la urbanización y la formalización de las cesiones de suelo que le son atribuidas por las determinaciones del Plan Especial vigente en el Area, y de la presente Norma Particular, se constituyen en condición previa a cualquier autorización municipal relativa a: Reformas en la edificación, construcción de entreplantas, sustitución, ú otras actuaciones previstas por esta Norma Particular.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación, a excepción de la Actuación Integrada prevista en el apartado E.3 de cesta Norma Particular, en el que deberá formularse en un plazo máximo de tres meses, desde la entrada en vigor del presente.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Areako jabeek doan lagako dizkiete Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den hirigintza-legediak araututakoari jarraiki.

Area honetako exekuzioari egotz dakizkiokeen hiritartze-kargak izango dira hirigintza-legediak ezarritakoak eta indarrean den Plan Bereziak ezarritako antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezko direnak, eremuaren mugen barne egon ala ez.

Karga eta obligazio horiek guztiak Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmenen arabera, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG) LS – LASTAOLA
AZPI-EREMUA

(UG)LS.01 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren ezkerraldeko industria-garapenari dagokio, Orona S. Coop. enpresaren partzela salbu. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 143.771 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— 1969ko irailaren 30eko Hirigintza Batzordeak onartutako «Lastaola Industriguneko Plan Partzialak» eta 1995eko maiatzaren 25ean behin betiko onartutako SUE-30.2 Areako Xehetasun Azterketak ezarritako antolamendua finkatzea.

— Udal-baimenen arabera eraiki zituzten egungo eraikuntzak finkatzea.

— Industrigune horretako hirigintza-ezaugarriei eustea; hau da, neurri ertaineko enpresen kokaleku gisa.

— Eraikigarritasuna agortzeke duten bi partzelen hedapenaukera arautzea.

— Enpresa beraren jabetzako partzelen artean eraikigarritasun fisikoa aldatzeko aukera erregulatzea.

— uztailaren 16ko 1254/1999 Errege Dekretuan —uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatua— araututakoari jarraiki, area honetako zati bati aplikagarri zaizkion erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, «Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Areako» planeamendu orokor honetan ezarritako Araudiaren arabera.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial vigente, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites de la misma.

Todas estas cargas y obligaciones, quedarán recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

SUBAMBITO
(UG) LS – LASTAOLA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(UG)LS.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo industrial situado en la margen izquierda del río Urumea, exceptuando la parcela de Orona S.Coop. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 143.771 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Parcial del Polígono Lastaola» aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 30 de setiembre de 1969, y por el «Estudio de Detalle» del Area SUE-30.2» aprobado definitivamente el 25 de mayo de 1995.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Mantenimiento de las características de ordenación urbanística de este núcleo industrial, como asentamiento de empresas de tamaño medio.

— Regulación de la posibilidad de ampliación de dos parcelas cuya capacidad edificatoria no ha sido aun agotada.

— Regularización de la posibilidad de trasvase de edificabilidad física entre parcelas propiedad de la misma empresa.

— En virtud de lo establecido en el Real Decreto 1.254/1999, de 16 de julio, modificado por el Real Decreto 948/2005, de 29 de julio, limitación del régimen de usos pormenorizados aplicable a una parte de este Area, atendiendo a la Normativa adoptada por el presente planeamiento general para el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa».

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honen «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (azalera: 87.330 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Area honetako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatu da, bertako eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Eraikigarritasun finkatua behean aipatuko diren partzelei dagokien eraikigarritasun berriari gehitu behar zaio; horietan, hain zuzen, oraindik ez da agortu Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren aurreko planeamenduan araututako eskubideak.

* b.10/ LS.01.1 (Ereñotzu auzoa 92. zk. Enpresa: Cintas Ubis); bertan dauden eraikuntzak handitzea baimendu da, 0,50 m²(t)/m²-ko gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna lortu arte, partzela horren azalera garbi guztiari aplikatu beharrekoa. Eraikigarritasun-muga horrek ez du loturarik hurrengo epigrafean araututako solairuartekoen eraikuntza onartzearekin.

* b.10/ LS.01.1 (Ereñotzu auzoa 93W zk. Enpresa: Cintas Ubis); bertan dauden eraikuntzak handitzea baimendu da, indarrean den Xehetasun Azterketak araututako gehienezkoa lortu arte (ikus arau berezi honen B atala). Eraikigarritasun-muga horrek ez du loturarik hurrengo epigrafean araututako solairuartekoen eraikuntza onartzearekin.

4.2. Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak sortzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

4.3. «Cintas Adhesivas Ubis» eta «Orona S. Coop» enpresek sortutako aparkaleku-premiei buruzko Justifikazio Azterketan oinarrituz (arau berezi honen D.4. atalean zehaztua), Hernaniko Udalak, Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuekin duen bateragarritasunaren arabera (planeamendu orokor honi erantsi zaio), eraikin handiak egitea baimendu ahal izango du (sestra gainean eta/edo sestrapean), zerbitzuko aparkalekuak egiteko erabili ahal izango direnak soilik; horiek, gainera, ez dute erabilera etekintsua izango, eta, horrenbestez, ezta hirigintza-eraikigarritasuna ere.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honetarako araututako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. sekzioak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta arau berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

«Orona S.Coop» eta «Cintas Ubis» enpresen jabetzei dagokienez, arau berezi honen C.4.1 atalean araututako hirigintza-eraikigarritasuna industria-erabilera bakar bati dagokio kasu bakoitzean.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 143.771 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial y por el Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

A la edificabilidad consolidada, se le debe añadir la nueva edificabilidad correspondiente a las parcelas, que a continuación se citan, en las que aún no han agotado los derechos atribuidos por el planeamiento anterior a la Revisión de las NNSS:

* b.10/ LS.01.1 (Ereñotzu auzoa n.º 92. Empresa: Cintas Ubis), en la que se autoriza la ampliación de la edificación existente, hasta alcanzar una edificabilidad urbanística máxima del 0,50 m²(t)/m², a aplicar a la superficie neta total de esta parcela. Este límite de edificabilidad es independiente de la tolerancia de construcción de entreplantas regulada en el epígrafe siguiente.

* b.10/ LS.01.2 (Ereñotzu auzoa n.º 93W. Empresa: Cintas Ubis), en la que se autoriza la ampliación de la edificación existente, hasta alcanzar la máxima ordenada por el Estudio de Detalle vigente (ver apartado B de esta Norma Particular). Este límite de edificabilidad es independiente de la tolerancia de construcción de entreplantas regulada en el epígrafe siguiente.

4.2. La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4.3. En base al Estudio Justificativo (previsto en el apartado D.4. de esta Norma Particular) referente a las necesidades de aparcamiento generadas por las empresas Cintas Adhesivas Ubis y Orona S. Coop, el Ayuntamiento de Hernani podrá autorizar, en función de su concordancia con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible, adjunto a este planeamiento general, la construcción, sobre y/ó bajo rasante de sendos edificios, destinados exclusivamente a aparcamiento de servicio, que no tendrán la consideración de uso lucrativo, y por lo tanto, de edificabilidad urbanística.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística ordenada por el apartado C.4.1 de esta Norma Particular, en lo referente a las propiedades de las empresas: Orona S.Coop y Cintas Ubis, corresponde a un único uso industrial, por cada una de ellas.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Urumea ibaiaren ertzean kokatutako barneko bide-sarea eta gune librea area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Honako eremu hauek lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartu behar dira (CS-2.d):

— «Accesorios Industriales Loar SA.» Industria aktibo gisa (erref. 8).

— «Felez y Maza SL» industria aktibo gisa (erref. 9).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 11).

— «Temeca (Técnica Mecánica Europea SL» industria aktibo gisa (erref.: 12).

— «Accesorios elásticos Lesol SA» industria aktibo gisa (erref.: 13).

— «Urmak CB» industria aktibo gisa (erref.: 14).

— «Ferralleria Manso SL» industria aktibo gisa (erref.: 15).

— «Metalúrgicas Lastaola SL» industria aktibo gisa (erref.: 16).

— «Sazle SL» industria aktibo gisa (erref.: 17).

— «Talleres Landa-Lera» industria aktibo gisa (erref.: 18).

— «Endometal SL» industria aktibo gisa (erref.: 20).

— «Montajes Industriales Laz SAL» industria aktibo gisa (erref.: 21).

— «Garbilan» industria aktibo gisa (erref.: 22).

— «Talleres Uriarte SL» industria aktibo gisa (erref.: 23).

— «Cintas Adhesivas Ubis SA» industria aktibo gisa (erref.: 24).

— «Sistiaga SL» industria aktibo gisa (erref.: 25).

— «Sete (Soc. de Envases, Tubos y Estuches)» industria aktibo gisa (erref. 26).

— «Alzatek SL» industria aktibo gisa (erref.: 27).

— «Astilleros Fontan SL» industria aktibo gisa (erref.: 28).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 29).

— «Plastienvas SL» industria aktibo gisa (erref.: 30).

— «Europea de Aceros Industrial SL», eraitsitako industria-hondakina, beste industria-jarduera batekin berreraikitako orubea (Cintas Adhesivas Ubis), aldatutako kokaleku gisa (erref. 158).

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La red viaria interior y el espacio libre ubicado a lo largo de la orilla del río Urumea, se constituyen en condiciones reguladoras, de carácter estructural, en la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Accesorios Industriales Loar SA.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 8).

— «Felez y Maza SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 9).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 11).

— «Temeca (Técnica Mecánica Europea SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 12).

— «Accesorios elásticos Lesol SA» en el concepto de Industria Activa (Ref. 13).

— «Urmak CB» en el concepto de Industria Activa (Ref. 14).

— «Ferrallería Manso SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 15).

— «Metalúrgicas Lastaola SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 16).

— «Sazle SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 17).

— «Talleres Landa-Lera» en el concepto de Industria Activa (Ref. 18).

— «Endometal SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 20).

— «Montajes Industriales Laz SAL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 21).

— «Garbilan» en el concepto de Industria Activa (Ref. 22).

— «Talleres Uriarte SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 23).

— «Cintas Adhesivas Ubis SA» en el concepto de Industria Activa (Ref. 24).

— «Sistiaga SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 25).

— «Sete (Soc. de Envases, Tubos y Estuches)» en el concepto de Industria Activa (Ref. 26).

— «Alzatek SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 27).

— «Astilleros Fontan SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 28).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 29).

— «Plastienvas SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 30).

— «Europea de Aceros Industrial SL», ruina industrial demolida, solar reedificado con actividad industrial diferente (Cintas Adhesivas Ubis), en el concepto de Emplazamiento Modificado y (Ref. 158).

— «Orona S.C.l.» industria aktibo gisa (erref.: 19).

— Arearen mendebaldeko lur-zerrenda batean uholde-arriskua dago, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin; ondoan, beste zerrenda txiki bat dago, 100-500 bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:

— Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a).

— Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).

— Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b).

— Eremuaren hegoaldeko zatia, Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Areatzat. (CS-2.e).

— Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea. Horretarako dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez du beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek agindutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

b.10/ LS.01.1 eta b.10/ LS.01.2 partzeletan zehaztutako eraikigarritasunen hedapenen antolamendu xehakatua egikaritzeko, arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira (zuzenean gauzatu behar direnak), eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

Arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako partzelen berrantolamendu xehakatu integrala Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bidez gauzatuko da.

Arau berezi honen C.4.3 atalean zehaztutako eraikuntza-aukerak Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bidez zehaztuko dira.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

Salbuespenekoak dira b.10/ LS.01.1 eta b.10/ LS.01.2 partzelak; horiei, zehazki, Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela-eta.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan ageri dena da.

— «Orona S.C.I.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 19).

— Una faja, al Oeste del Area está sometida a riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años y una pequeña banda contigua a ella de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Zona de Especial Protección: Orilla del río Urumea en función de:

— Delimitación del LIC del Río Urumea (CS-4.a).

— Area de interés faunístico (CS-4.b).

— Area de Vegetación de interés naturalístico (CS-4.c).

— Area de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Inclusión dentro del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

— «Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial y el Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de las ampliaciones de edificabilidad previstas en parcelas b.10/ LS.01.1 y b.10/ LS.01.2, queda sometida a las determinaciones, de ejecución directa, de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La reordenación pormenorizada integral de las parcelas prevista en el Apartado E.3 de esta Norma Particular se llevará a cabo por medio de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Las posibilidades de edificación previstas en el apartado C.4.3 de esta Norma Particular se definirán mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepción la parcelas, b.10/ LS.01.1 y b.10/ LS.01.2, a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. b.10/ LS.01.1 eta b.10/ LS.01.2 partzeletan, horietarako araututako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntza finkatuaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman den eraikuntzako udallizentziaren baldintza espezifikoen arabera, bai eta eraikigarritasun hori areagotzeko edukieraren emaitza ere, arau berezi honen C.4.1 eta C.4.2 ataletan zehaztutakoari jarraiki.

3.2. Gainerako partzeletan, eraikigarritasuna egungo eraikuntzaren eta arau berezi honek finkatutakoaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Partzela horien eraikigarritasuna agortutzat hartzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera salbu; hori, hain zuzen, arau berezi honen C.4.2 atalean ezarritakoaren arabera arautu da.

Partzela horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren aprobetxamenduak erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreetan.

3.3. Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik eragin gabe:

* Area horretan dauden eta Cintas Adhesivas Ubis enpresaren jabetzakoak diren hiru partzela independenteen artean eraikigarritasun fisikoaren aldaketak egitea baimendu da; partzela horiek unitate funtzional bat osatzen dute, eta eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa guztiak ez du gainditzen aipatutako hiru partzela horietarako araututakoa.

* Orona S. Coop. enpresaren jabetzakoak diren bi partzela independenteen artean eraikigarritasun fisikoaren aldaketak egitea baimendu da; bata area honetan dago, eta bestea (UG)EP.01.arean. Partzela horiek unitate funtzional bat osatzen dute, eta eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa guztiak ez du gainditzen aipatutako bi partzela horietarako araututakoa.

3.4. Cintas Adhesivas Ubis eta Orona S. Coop. enpresen jabetzako partzelen salbuespeneko eraikigarritasun fisikoa, arau berezi honen C.4.3 eta C.10 ataletan zehaztua, Hiri Antolamendurako Plan Bereziek ezarriko dute.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzelei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 sekzioak zehazten du, edo, bestela, indarrean den planeamendu xehakatuak (ikus arau berezi honen B atala).

«Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean» sartzen den area honetako zatiari dagokionez (ikus area horren definizio grafikoa arau berezi honen «6 – Hirigintza Eraginak» planoan), erabilera xehakatuen erregimen hori Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 81.5 artikuluaren zehaztapenek mugatuko dute.

Arau berezi honetan eraikigarritasuna areagotzeko edo eraikuntza berriak egiteko aurreikusi diren jarduerak gauzatzeko, justifikatu egin beharko da partzela pribatuaren baitan jarduera ekonomikoen erabilerarako ezarritako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzen dela, Arau subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztua.

3. Edificabilidad física.

3.1. En las parcelas b.10/ LS.01.1 y b.10/ LS.01.2, la edificabilidad física atribuida a las mismas está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada (según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida) y por la capacidad de ampliación de dicha edificabilidad, según lo establecido en los apartados C.4.1 y C.4.2 de esta Norma Particular.

3.2. En las parcelas restantes, la edificabilidad es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4.2 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada de dichas parcelas.

3.3. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior:

* Se autoriza el trasvase de edificabilidad física, entre las tres parcelas independientes, ubicadas en la presente Area, que son propiedad de la empresa Cintas Adhesivas Ubis, y que constituyen una unidad funcional, sin que el cómputo total de edificabilidad física exceda el atribuido al conjunto de las tres citadas parcelas.

* Se autoriza el trasvase de edificabilidad física, entre las dos parcelas independientes, ubicadas, una en la presente Area, y la otra, en el Area (UG)EP.01, que son propiedad de la empresa Orona S. Coop., y que constituyen una unidad funcional, sin que el cómputo total de edificabilidad física exceda el atribuido al conjunto de las dos citadas parcelas.

3.4. La edificabilidad física excepcional de las parcelas propiedad de Cintas Adhesivas Ubis y Orona S. Coop, prevista en los apartados C.4.3 y C.10 de esta Norma Particular, será fijada por los respectivos Planes Especiales de Ordenación Urbana.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias., o en su caso, por el planeamiento pormenorizado vigente (ver apartado B de esta Norma Particular).

Dicho régimen de usos pormenorizados, dado que este Area que queda incluida en el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (ver definición gráfica de esta Area en el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular) queda limitado por las determinaciones adoptadas por el artículo 81.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las operaciones de ampliación de edificabilidad, o de nueva edificación previstas por esta Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, dentro de la parcela privada, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Hirigintza-eraikigarritasuna areagotzeko jarduerak nahiz arau berezi honen D.3.1 eta D.3.3 ataletan zehaztutako eraikigarritasun fisikoak aldatzeko, justifikatu beharko da Cintas Adhesivas Ubis eta Orona S. Coop. enpresen jabetza guztietan Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluak jarduera ekonomikoetarako ezarri duen gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzen dela; bestela, azterketa frogagarri baten bidez (planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Iraunkorraren Planaren helburuekin bateragarria) justifikatu beharko da aparkaleku-premiak (langile-kopuruaren, lan-txanden eta enpresak ezartzen dituen garraio-bideen araberakoa, besteak beste) estalita daudela egungo zuzkiduren bidez edo aipatutako enpresa horren jabetzako lurzoruetan aurreikusi den zuzkiduraren bidez.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa.

Kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira.

Baimendutako eraikuntza berriei dagokienez, parametro geometrikoak onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritakoak dira (ikus arau berezi honen B atala); dena den, gutxieneko jarraibide hauek bete beharko dira:

* 5 metroko gutxieneko distantzia partzela pribatuaren mugetatik.

* Partzelaren gehienezko okupazioa azalera garbiaren %50.

* Sestraren gainean solairu bakarreko gehienezko profila (gehienez ere, 9 metroko altuera).

* Gainerako zehaztapenak, besteak beste solairuartekoak eraikitzeari, sestrapean baimendutako profilari, altuera-mugaren salbuespenei eta sestra gaineko profilari dagozkienak, Hirigintza Arau Orokorrek arautuko dituzte.

Arau berezi honen C.10 atalean zehaztutako Plan Bereziek eraikuntza berriaren lerrokadurak eta profilak ezarriko dituzte, honako gutxieneko jarraibide hauek betetzeari eragin gabe:

* 5 metroko distantzia partzelaren muga guztietara, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPean zehaztutakoa betetzeari eragin gabe.

* 3 solairuko profila sestra gainean (erlaitzaren altuera 10 metrokoa) eta 2 solairukoa sestrapean.

6. Partzelatzea.

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea.

Eraikuntza erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko, Arau Subsidiarioetako Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan ezarritako zehaztapenak bete beharko dira, Cintas Adhesivas Ubis eta Orona S. Coop. enpresen jabetzako partzeletan salbu, horietan ez baita aipatzen banaketa hori.

Arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako berrantolamendu osoko jardueretan, Udalak eraikuntza erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko baldintza espezifikoak ezarriko ditu, dagozkien Plan Berezietan zehaztu beharrekoak.

Tanto las ampliaciones de edificabilidad urbanística, como las actuaciones de trasvase de edificabilidad física previstas en los apartados D.3.1 y D.3.3 de la presente Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, en el conjunto de las propiedades de las empresas Cintas Adhesivas Ubis y Orona S. Coop, respectivamente, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, o en su caso, justificar, mediante estudio acreditativo (concordante con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible anejo a este planeamiento general), que las necesidades de aparcamiento (en función del n.º de operarios, de los turnos de trabajo, de los medios de transporte colectivo proporcionados por la empresa, etc) quedan cubiertas por la dotación existente, o prevista a ubicar en suelo propiedad de la citada empresa.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las nuevas edificaciones autorizadas los parámetros geométricos son los establecidos por el Plan Parcial y Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, se dará cumplimiento a las siguientes pautas mínimas:

* Retiro mínimo de 5 m a los límites de parcela privada.

* Ocupación máxima de parcela 50% de su superficie neta.

* Perfil máximo de una planta sobre rasante (9 m de altura máxima).

* Resto de determinaciones, referentes a construcción de entreplantas, a perfil autorizado bajo rasante, a excepciones a la limitación de altura y perfil sobre rasante, etc. quedan reguladas por las Normas Urbanísticas Generales.

Los Planes Especiales previstos por el apartado C.10 de esta Norma Particular, establecerán las alineaciones y perfiles de la nueva edificación, sin perjuicio del cumplimiento de las pautas mínimas siguientes:

* Distancia de 5 m. a todos los límites de parcela, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento de lo previsto por el PTS de ríos de la CAPV.

* Perfil de 3 plantas sobre rasante (10 m de altura de cornisa) y de 2 plantas bajo rasante.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

La división de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente queda regulada por las determinaciones establecidas en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, salvo en las parcelas propiedad de las empresas Cintas Adhesivas Ubis y Orona S. Coop., en las que no se autoriza la citada división.

En las Operaciones de Reordenación Integral previstas en el Apartado E.3 de esta Norma Particular, el Ayuntamiento establecerá las condiciones específicas para la división de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente a adoptar por los respectivos Planes Especiales.

7. Jabetza-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik eratorriak dira, eta antolamendu hori arau berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago.

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.

Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hiritartze-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus arau berezi honen C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoru Kalitateari buruzko Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

Eusko Jaurlaritzako Zuzendaritzak beharrezko diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena, besteak beste).

Jarduera eta eraikuntza finkatuak dituen partzela baten berrantolamendu osoa —partzela hori guztiz eraisteko eta berreraikitzeko edo Hirigintza Arau Berezi honek agindutako erabilera-erregimen mugatua nahiz zatiezina birplanteatzeko—, lehenik eta behin Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat onartu beharko da, honako jarraibide hauek izango dituena: Hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera-erregimena eta arau berezi honek eraikuntza berriko jardueretarako ezarritako antolamendu-parametro geometrikoak). Horretarako, Udalak honako hauei dagozkien baldintzak zehaztu beharko ditu aurrez, lursailen jabeen eskaerari erantzunez: Partzelatzeak, erabilera eta jabetza independenteko lokalen zatiketak, gehienezko okupazioa, zuzkidura-estandarrak edota bestelako antolamendu- eta/edo urbanizazio-irizpideak.

Egun Orona S. Coop. enpresak okupatzen duen partzelari dagokionez, egungo jarduera behin betiko amaitzen delako edo beste edozein arrazoi dela-eta, Hirigintza Arau Berezi honek agindutako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea beharrezkoa bada (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra), aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, ampliación, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV, régimen del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa, entre otras) que les sea de aplicación.

La Reordenación Integral de una parcela con actividad y construcción consolidadas, en orden a llevar a cabo el derribo y reedificación total de la misma, o el replanteamiento del régimen limitado de uso, o de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá llevar a cabo mediante la previa aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, que tenga como pautas: La edificabilidad urbanística, el régimen de uso y los parámetros geométricos de ordenación establecidos por esta Norma Particular para las actuaciones de nueva edificación. El Ayuntamiento, a tal efecto, deberá fijar previamente, a solicitud del propietario de los terrenos, las condiciones de parcelación, de división en locales uso y propiedad independiente, de ocupación máxima, de estándares dotacionales, u otras pautas de ordenación y/ó urbanización.

En el caso de la parcela actualmente ocupada por Orona S. Coop., si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modi-

beharko da, bai eta (UG)LS – Lastaola azpi-eremuko hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideekiko eta lurralde horri eragiten dion hirigintza-arazoarekiko duen egokitzapena ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, partzelaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, ikusita egiturazko parametro berriak ezartzea beharrezko dela.

Arau berezi honen «5 - Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan bi zuzkidura-jarduera mugatu dira: LS.01.1 eta LS.01.2.

Arau berezi honek baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.

Ez dago beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa). Bereziki, adierazten da Plan Partzialaren bidez antolatutako partzela publiko ez eraikigarrian dagoen eraikuntza, ponpaketa-estazio bat jartzeko egindakoa; hori, hain zuzen, udal-lizentziarik gabe gauzatu da, eta horren zati batek indarrean den planeamenduan libretzat (erabilera eta jabetza publikotzat) antolatutako lurzorua okupatzen du.

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egin eta finantzatuko ditu.

Arau berezi honen E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jardueren xede diren partzelen jabeek Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako obligazioak bete beharko dituzte.

Partzela guztietan honako hirigintza-karga hauek ezarriko dira:

* Partzela bakoitzaren barruko hiritartze-lanak gauzatzea.

* Finkaren itxitura egitea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako zehaztapenen arabera.

* Zerbitzu Sare Orokorren hartuneak gauzatzea.

* Zerbitzuko barne-sareak araudi orokorraren arabera egokitzea, honako hauei dagozkienak, bereziki: Saneamendu banatzailea, isurketa-baldintzak, ur beltzen eta industria-uren arazketa.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmenen arabera, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatuko ditu.

ficación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (UG)LS – Lastaola, y a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas dos Actuaciones de Dotación, LS.01.1 y LS.01.2.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular). Al efecto se señala la construcción existente en la parcela pública no edificable ordenada por el Plan Parcial vigente para ubicación de una estación de bombeo, que ha sido ejecutada sin licencia municipal, y que una parte de ella ocupa suelo ordenado por el planeamiento vigente como libre, de uso y dominio público.

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Sobre la totalidad de las parcelas recaerán las siguientes cargas urbanísticas:

* Ejecutar la urbanización interior de cada parcela.

* Ejecutar el cerramiento de la finca, según las determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

* Ejecutar las acometidas a las redes generales de servicio.

* Adaptar las redes interiores de servicio a la normativa general, especialmente en lo que se refiere a saneamiento separativo, condiciones de vertido, o depuración de aguas negras e industriales, etc.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

(UG) EP – EPELA
AZPI-EREMUA

(UG)EP.01 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren ibilguak, Nafarroarako errepideak (GI-3410) eta Lastaolako zubia errepide horrekin lotzen duen bideak mugatzen duten industria-eremuari dagokio, hau da, SUE-31.2 (Epele) sektoreko Plan Partzialaren 1. Exekuzio Unitateari; bertan, hain zuzen, Orona S. Coop. enpresaren instalazioak daude. Egun eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 35.273 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2002ko uztailaren 30ean behin betiko onartutako «SUE-31.2 (Epele) sektoreko Plan Partzialak» ezarritako antolamendua finkatzea.

— Udal-baimenen arabera eraiki zituzten egungo eraikuntzak finkatzea.

— Eraikigarritasuna agortzeke duen partzela hedatzeko aukera arautzea, egungo Plan Partzialaren zehaztapenen arabera.

— Orona S. Coop. enpresaren jabetzako partzelen artean eraikigarritasun fisikoa aldatzeko aukera erregulatzea.

— uztailaren 16ko 1254/1999 Errege Dekretuan —uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatua— araututakoari jarraiki, indarrean den Plan Partzialaren erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, «Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Areako» planeamendu orokor honek ezarritako Araudiaren arabera.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honen «1.-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da. Hori, hain zuzen, bat dator indarrean den Plan Partzialaren 1. Exekuzio Unitatearen mugaketarekin.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (azalera: 33.614 m²).

«C.10 Bide Komunikazioen Sarea» sistema orokorra (azalera: 1.659 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, onartutako Plan Partzialak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkion eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

4.2. Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

SUBAMBITO
(UG) EP – EPELA

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UG) EP.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza industrial delimitada por el cauce del río Urumea, la carretera a Navarra (GI- 3410) y el vial que une el nuevo puente de Lastaola con dicha carretera, es decir, a la Unidad de Ejecución n.º 1 del Plan Parcial del sector SUE-31.2 (Epela), en la que se emplazan las instalaciones de la empresa Orona S.Coop Se trata de terrenos hoy día urbanizados y edificados.

— Superficie aproximada: 35.273 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación establecida por el «Plan Parcial del Sector SUE-31.2 (Epela)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 30 de Julio de 2002.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Regulación, según las determinaciones del citado Plan Parcial de la posibilidad de ampliación de la parcela cuya capacidad edificatoria no ha sido aún agotada.

— Regularización de la posibilidad de trasvase de edificabilidad física entre parcelas propiedad de la empresa Orona S. Coop.

— En virtud de lo establecido en el Real Decreto 1.254/1999, de 16 de julio, modificado por el Real Decreto 948/2005, de 29 de julio, limitación del régimen de usos pormenorizados del vigente Plan Parcial, atendiendo a la Normativa adoptada por el presente planeamiento general para el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa».

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular. Coincide con la delimitación de la Unidad de Ejecución n.º 1 del Plan Parcial vigente.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 33.614 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.659 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

4.2. La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4.3. Orona S. Coop enpresak sortutako aparkaleku-premiei buruzko Justifikazio Azterketan oinarrituz (arau berezi honen D.4. atalean zehaztua), Hernaniko Udalak, Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuekin duen bateragarritasunaren arabera (planeamendu orokor honi erantsi zaio), eraikin handiak egitea baimendu ahal izango du (sestra gainean eta/edo sestrapean), zerbitzuko aparkalekuak egiteko soilik erabili ahal izango direnak; horiek, gainera, ez dute erabilera etekintsua izango, eta, horrenbestez, ezta hirigintza-eraikigarritasuna ere.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honetarako araututako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioan zehaztutakoaren arabera, eta arau berezi honek agindutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/EP.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Egungo Sistema Lokalak (barneko bide-sarea, Urumea ibaiaren ibilguan eta Landarbaso errekan zehar ezarritako gune libreak) Areako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira,

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:

— Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a).

— Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).

— Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b).

— Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean sartzea. (CS-2.e).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak. (CS-6.c).

— Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea. Horretarako dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez du beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

Arau berezi honen C.4.3 atalean zehaztutako eraikuntza-aukerak Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bidez zehaztuko dira.

4.3. En base al Estudio Justificativo (previsto en el apartado D.4. de esta Norma Particular) referente a las necesidades de aparcamiento generadas por la empresa Orona S. Coop, el Ayuntamiento de Hernani podrá autorizar, en función de su concordancia con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible, adjunto a este planeamiento general, la construcción, sobre y/ó bajo rasante de sendos edificios, destinados exclusivamente a aparcamiento de servicio, que no tendrán la consideración de uso lucrativo, y por lo tanto, de edificabilidad urbanística.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario (C.10/EP.01) existente.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Los Sistemas Locales (red viaria interior, espacios libres dispuestos a lo largo de las orillas del río Urumea y de la regara Landarbaso) existentes se constituyen en condiciones reguladoras, con carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Zona de Especial Protección: Orilla del río Urumea en función de:

— Delimitación del LIC del Río Urumea (CS-4.a).

— Area de interés faunístico (CS-4.b).

— Area de Vegetación de interés naturalístico (CS-4.c).

— Area de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Inclusión dentro del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410. (CS-6.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

Las posibilidades de edificación previstas en el apartado C.4.3 de esta Norma Particular se definirán mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programazioa.

Antolamenduan zehaztutako partzelen eraikuntza-exekuzioa betetzeko epeak Plan Partzialak ezartzen dituenak dira (ikus Arau Berezi honen B atala), bai eta aplikazio orokorreko hirigintza-legediak ezarritakoak ere.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen «3-Kalifikazio Xehakatua» planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Area honetarako arautu duten eraikigarritasuna onartutako Plan Partzialak P1 partzelarako zehaztutakoa da (ikus arau berezi honen B atala). Era berean, solairuarteak eraikitzeko aukera izango da, arau berezi honen C.4 atalean araututakoaren arabera.

3.2. Aurrekoari eragin gabe, Orona S. Coop. enpresaren jabetzakoak diren bi partzela independenteen artean eraikigarritasun fisikoaren aldaketak egitea baimendu da; bata area honetan dago, eta bestea (UG)LS.01.arean. Partzela horiek unitate funtzional bat osatzen dute, eta eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa guztiak ez du gainditzen aipatutako bi partzela horietarako ezarritakoa.

Eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa osoa lortzeko, kontuan izan behar da area honetan sartutako partzelari dagokionez —P1 indarrean den Plan Partzialak ezarritako 19.897,10 m²-ko (t) eraikigarritasun fisiko guztiarekin—, jada 10.786,11 m² (t) erabili dira (2004ko urtarrilaren 21eko eraikuntza-baimena), eta beste 3.429 m² (t) (UG)LS.01 arean dagoen partzelara tokialdatu ziren, bulego-blokea eta zerbitzu-guneak handitzeko (2008ko apirilaren 4ko eraikuntza-baimena).

3.3. Orona S. Coop. enpresaren jabetzako partzelen salbuespeneko eraikigarritasun fisikoa, arau berezi honen C.4.3 eta C.10 ataletan zehaztua, Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko du.

4. Erabilera xehakatuak.

Erregimen aplikagarria onartutako Plan Partzialak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. sekzioan ezarritakoa aplikatuko da.

Area hau «Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean» sartzen denez (ikus area horren definizio grafikoa arau berezi honen «6 – Hirigintza Eraginak» planoan), erabilera xehakatuen erregimen hori Arau Subsidiarioen Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5. artikuluaren zehaztapenek mugatuko dute.

Arau berezi honen D.3.2 atalean zehaztutako eraikigarritasun fisikoak aldatzeko, justifikatu beharko da Orona S. Coop. enpresaren jabetza guztietan Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluak eta horren P1 partzelari aplikagarri zaion Plan Partzialaren ordenantzek jarduera ekonomikoetarako arautzen duten gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzen dela; bestela, azterketa frogagarri baten bidez (planeamendu

11. Programación.

Los plazos para la completar la ejecución de la edificación de las parcela ordenada, son los que al efecto establece el Plan Parcial (ver apartado B de esta Norma Particular) y la legislación urbanística de general aplicación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. La edificabilidad física atribuida a este Area es la establecida para la Parcela P1 por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular). Así mismo, se le atribuye la posibilidad de construcción de entreplantas, según lo regulado por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

3.2. Sin perjuicio anterior, se autoriza el trasvase de edificabilidad física, entre las dos parcelas independientes, ubicadas, una en la presente Area, y la otra, en el Area (UG) LS 01, que son propiedad de la empresa Orona S. Coop., y que constituyen una unidad funcional, sin que el cómputo total de edificabilidad física exceda el atribuido al conjunto de las dos citadas parcelas.

A efectos de este cómputo global de edificabilidad física, debe tenerse en cuenta que, en lo que se refiere a la parcela incluida en este Area (P1 con una edificabilidad física total de 19.897,10 m² (t) establecida por el Plan Parcial vigente), ya se han consumido 10.786,11 m² (t) (licencia de construcción de 21 de enero de 2004), más 3.429 m² (t) que fueron transferidos a la parcela emplazada en el Area (UG) LS 01 para la ampliación del bloque de oficinas y servicios (licencia de construcción de 4 de abril de 2008).

3.3. La edificabilidad física excepcional de la parcela propiedad de Orona S. Coop, prevista en los apartados C.4.3 y C.10 de esta Norma Particular, será fijada por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), o en su caso, por las condiciones de las respectivas licencias de construcción concedidas. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Dicho régimen de usos pormenorizados, dado que este Area que queda incluida en el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (ver definición gráfica de esta Area en el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular) queda limitado por las determinaciones adoptadas por el artículo 81.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las actuaciones de trasvase de edificabilidad física previstas en el apartado D.3.2 de la presente Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, en el conjunto de las propiedades de la empresa Orona S. Coop, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y por las Ordenanzas del Plan Parcial aplicables a la parcela P1 del

orokor honi erantsitako Mugikortasun Iraunkorraren Planaren helburuekin bateragarria) justifikatu beharko da aparkaleku-premiak (langile-kopuruaren, lan-txanden eta enpresak ezartzen dituen garraio-bideen araberakoak, besteak beste) estalita daudela egungo zuzkiduren bidez edo aipatutako enpresa horren jabetzako lurzoruetan aurreikusi den zuzkiduraren bidez.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa.

Onartutako Plan Partzialak ezarritakoak dira (ikus arau berezi honen B atala).

Arau berezi honen C.10 atalean zehaztutako Plan Bereziak eraikuntza berriaren lerrokadurak eta profilak ezarriko ditu, honako gutxieneko jarraibide hauek betetzeari eragin gabe:

* 5 metroko distantzia partzelaren muga guztietara, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPean zehaztutakoa betetzeari eragin gabe.

* 3 solairuko profila sestra gainean (erlaitzaren altuera 10 metrokoa) eta 2 solairukoa sestrapean.

6. Partzelatzea.

Partzelatzea egiteko eta bertako eraikinak erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko onartutako Plan Partzialak ezarritako baldintzak finkatu dira (ikus arau berezi honen B atala).

7. Jabetza-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira; antolamendu hori, hain zuzen, arau berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan dago jasota.

Partzela pribatu eraikigarriak salbu, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerek arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena, besteak beste).

Arau berezi honen «5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan, jarduketa isolatu bat mugatuko da: EP.01.1; hori antolamendu finkatuko partzela bati dagokio, indarrean den Plan Partzialak ezarritako eraikigarritasun fisikoa oraindik agortu ez duenari, hain zuzen.

Arau berezi honek baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

mismo, o en su caso, justificar, mediante estudio acreditativo (concordante con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible anejo a este planeamiento general), que las necesidades de aparcamiento (en función del n.º de operarios, de los turnos de trabajo, de los medios de transporte colectivo proporcionados por la empresa, etc) quedan cubiertas por la dotación existente, o prevista a ubicar en suelo propiedad de la citada empresa.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los establecidos por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

El Plan Especial previsto por el apartado C.10 de esta Norma Particular, establecerá las alineaciones y perfiles de la nueva edificación, sin perjuicio del cumplimiento de las pautas mínimas siguientes:

* Distancia de 5 m. a todos los límites de parcela, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento de lo previsto por el PTS de ríos de la CAPV.

* Perfil de 3 plantas sobre rasante (10 m de altura de cornisa) y de 2 plantas bajo rasante.

6. Parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación y de división de la edificación de estas parcelas, en locales de uso, o propiedad independiente establecidas por el Plan Parcial, aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas edificables privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, ampliación, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV, régimen del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa, entre otras) que les sea de aplicación.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación Aislada, EP.01.1, que corresponde a la parcela P1 del Plan Parcial vigente cuya ordenación se consolidada y que aún no ha agotado la edificabilidad física atribuida.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

3. Hirigintza Jarduketako Programa.

Ez dago beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egin eta finantzatuko ditu.

Arau berezi honen E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jardueren xede diren partzelen jabeek Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako obligazioak bete beharko dituzte.

(UG)EP.02 SEKTOREKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Sektore hau Lastaolako zubia eta Nafarroako errepidea (GI-3410) lotzen dituen bidearen hegoaldean dauden lursailek osatzen dute, eta lursail horiek Urumea ibaiak, aipatu errepideak eta Electroquímica, SA eta Arkema enpresek mugarritzen dituzte. Hau da, SUE-31.2 (Epele) sektorearen Plan Partzialeko 2. Exekuzio Unitateari dagozkio. Partzialki urbanizatutako eta eraikitako lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 32.020 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Honako hauek erabakitako antolamendua finkatzea: «SUE-31.2 (Epela) Sektoreko Plan Partzialak» (Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartua 2002ko uztailaren 30ean) eta haren «Aldaketa Zehatzak» (Hernaniko Udalbatzak behin betiko onartua 2009ko abenduaren 18an).

— Aipatu Plan Partzialeko «Exekuzio-unitateen mugaketa-espedientea» izenekoaren ondoriozko 2. exekuzio-unitatearen finkapena (unitate hori Hernaniko Udalbatzak onartu zuen behin betiko, 2003ko azaroaren 25ean).

— Aipatu UE2 hori exekutatzea, bereziki honako hauei dagokienez:

* Urbanizazioa osatzea eta berregokitzea; partzialki eraikita dago.

* Berdinbanaketa- eta lagapen-prozesua osatzea, eta, horretarako, kontuan hartzea, alde batetik, 2003ko uztailaren 17an SPRIk (sektorea sustatzen duen sozietatea) eta Cover Systems enpresak (jadanik Alcogras-eko pabiloi zaharrean kokatua) sinatutako hitzarmena eta, bestetik, 2009ko urtarrilaren 2an SPRIren eta Hernaniko Electroquímica enpresaren artean izenpetutako kontratua.

— uztailaren 16ko 1.254/1999 Errege Dekretuan adierazitakoaren arabera (uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatu zuen aurreko errege-dekretu hori), indarreko Plan Partzialeko erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, planeamendu orokor honek «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area» deritzonerako erabakitako araudia kontuan hartuta.

— Electroquímica de Hernani, SA enpresarenak diren partzelen artean eraikigarritasun fisikoa aldatzeko aukera arautzea, enpresa horrek erosiko baitu sektoreko 2. exekuzio-unitateko 3. partzela.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL SECTOR (UG)EP.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Sector está constituido por los terrenos situados al sur del vial que enlaza el puente de Lastaola con la carretera a Navarra (GI-3410), delimitados por el río Urumea, la citada carretera y las parcelas de las empresas Electroquímica de Hernani S.A. y Arkema. Es decir, corresponden a la Unidad de Ejecución n.º 2 del Plan Parcial del sector SUE-31.2 (Epela). Se trata de terrenos parcialmente urbanizados y edificados.

— Superficie aproximada: 32.020 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación adoptada por el «Plan Parcial del Sector SUE-31.2 (Epela)» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 30 de Julio de 2002, y a la «Modificación Puntual» del mismo, aprobada definitivamente el 18 de diciembre de 2009 por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani.

— Consolidación de la Unidad de Ejecución n.º 2, resultado del «Expediente de delimitación de Unidades de Ejecución» del citado Plan Parcial, aprobada definitivamente el 25 de noviembre de 2003 por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani.

— Puesta en ejecución de la citada U.E.2, especialmente en lo que se refiere a:

* Completar y reajustar la urbanización, que está parcialmente construida.

* Completar el proceso de Equidistribución y de Cesión, teniendo para ello en cuenta, por un lado, el Convenio suscrito el 17 de Julio de 2003 entre la SPRI (sociedad promotora del sector) y la empresa Cover Sistems, ya ubicada en el antiguo pabellón de Alcográs, y por otro, el Contrato suscrito el 2 de enero de 2009, entre la SPRI y la empresa Electroquímica de Hernani.

— En virtud de lo establecido en el Real Decreto 1.254/1999, de 16 de julio, modificado por el Real Decreto 948/2005, de 29 de julio, limitación del régimen de usos pormenorizados del vigente Plan Parcial, atendiendo a la Normativa adoptada por el presente planeamiento general para el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa».

— Regularización de la posibilidad de trasvase de edificabilidad física entre parcelas propiedad de la empresa Electroquímica de Hernani S.A., como futura adquiriente de la parcela n.º 3 de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Sector.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa». Bat dator indarreko plan partzialeko 2. exekuzio-unitatearen mugaketarekin.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (azalera: 31.017 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 1.003 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Sektore honen hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, Plan Partzialean eta haren aldaketa onartuan adierazitako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Eraikigarritasun horren kalkulua behin betiko onartutako Plan Partzialeko Ordenantzetan aurreikusitakoaren arabera egingo da.

4.2. Electroquímica de Hernani, SA enpresak sortutako aparkaleku-beharren Justifikazio Ikerketan oinarrituta (arau berezi honetako D.4. atalean aurreikusia), Hernaniko Udalak, planeamendu orokor honi atxikitako Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuekin bat datozen aztertuta, baimena eman ahal izango du bi eraikin egiteko sestra gainean eta/edo azpian; eraikin horiek zerbitzuko aparkalekurako baino ez dira izango, eta ez dira dirua irabazteko erabilerakotzat hartuko, ez eta, beraz, hirigintza-eraikigarritasunezkotzat ere.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek, erabileren antolamendu xehakatua gauzatzeko, egindako zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea: Nafarroara doan GI-3410 errepidea (C.10/EP.02).

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.

Onartutako planeamendu partzialean erabakitako tokiko sistemak (barruko bide sarea, gune libreak eta zuzkidurak) sektorearen antolamendu xehakatua arautzeko egiturazko baldintza dira.

8. Antolamenduari gainjarritako baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen Inbentarioan (erref.: 5) sartzea «Cover System, SL» enpresaren lursailak, Industria Aktibo moduan (CS-2.d).

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular. Coincide con la delimitación de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Plan Parcial vigente.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 31.017 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 1.003 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

— Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Sector, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial y por su Modificación aprobada (Ver apartado B de esta Norma Particular).

El cómputo de esta edificabilidad se efectuará según lo previsto en las Ordenanzas del Plan Parcial ya aprobado definitivamente.

— En base al Estudio Justificativo (previsto en el apartado D.4. de esta Norma Particular) referente a las necesidades de aparcamiento generadas por la empresa Electroquímica de Hernani S.A. el Ayuntamiento de Hernani podrá autorizar, en función de su concordancia con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible, adjunto a este planeamiento general, la construcción, sobre y/ó bajo rasante de sendos edificios, destinados exclusivamente a aparcamiento de servicio, que no tendrán la consideración de uso lucrativo, y por lo tanto, de edificabilidad urbanística.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente: Carretera a Navarra GI-3410 (C.10/EP.02).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Los Sistemas Locales (red viaria interior, espacios libres y dotaciones) establecidos tanto por el Planeamiento Parcial ya aprobado, se constituyen en condiciones reguladoras, con carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Sector.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los terrenos de «Cover Sistem SL» en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (Ref. 5), en el concepto de Industria Activa (CS-2.d).

— Hondoratze-arriskua, 0-10 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin (CS-2.c).

— Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:

— Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a).

— Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).

— Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b).

— Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen barruan sartzea (CS-2.e).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

1. Atmosfera eta airea.

Sektore honetan kokatuko diren jarduera industrial berriek izan dezaketen eragina jarduerak baimendu eta abiarazi aurretik ebaluatu eta kontrolatu beharko da.

2. Beste gai batzuk.

Sektore hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udalak, honako alderdi hauei dagokienez, planeamendu orokorraren barruan onar ditzakeen udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren eragina ahalik gehiena gutxitzea; obrek inguruko biztanleen artean eragindako kalteak ahalik gehiena gutxitzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Sektore honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), onartutako Planeamendu Partzialak ezarritakoa finkatzen baitu (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Arau berezi honetako C.4.2. atalean aurreikusitako eraikigarritasun-aukerak hiri-antolamenduko plan berezi baten bidez zehaztuko dira.

11. Programazioa.

Hirigintza- eta berdinbanaketa-proiektuak egin eta onartzeko epeak, hala nola sektore hau exekutatzekoak, onartutako Planeamendu Partzialeko Jarduera Programan (ikus arau berezi honetako B atala) eta aplikazio orokorreko hirigintza-legedian adierazitakoak dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako «3-Kalifikazio xehakatua» izeneko planoan agertzen da, eta behin betiko onartutako Planeamendu Partzialak adierazitakoari dagokio (ikus arau berezi honetako B atala).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a 10 años. (CS-2.c).

— Zona de Especial Protección: Orilla del río Urumea en función de:

— Delimitación del LIC del Río Urumea (CS-4.a).

— Area de interés faunístico (CS-4.b).

— Area de Vegetación de interés naturalístico (CS-4.c).

— Area de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Inclusión dentro del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410. (CS-6.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Sector edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

1. Atmósfera y Aire.

Las afecciones que se puedan derivar de las nuevas actividades industriales que vayan a ubicarse en este Sector deberán ser valoradas y controladas previamente a su autorización y puesta en marcha.

2. Otras cuestiones.

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que consolida la establecida por el Planeamiento Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

Las posibilidades de edificación previstas en el apartado C.4.2 de esta Norma Particular se definirán mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación de los proyectos de urbanización y equidistribución, así como para la ejecución de este Sector son los establecidos por el Programa de Actuación del Planeamiento Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular) y por la legislación urbanística de general aplicación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular y que corresponde a la establecida por el Planeamiento Parcial aprobado definitivamente (ver apartado B de la presenta Norma Particular).

2. Eraikigarritasun fisikoa.

2.1. Sektore honetan antolatzen diren hiru partzela eraikigarrietako bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa aipatu planeamendu partzialak haietako bakoitzari esleitutakoa da.

2.2. Aurrekoa ukatu gabe, baimena ematen da eraikigarritasun fisikoa aldatzeko bi partzela independenteren artean; bata sektore honetan dago (indarreko planeamendu partzialeko P3 partzela), eta bestea aurrekoaren mugakidea den area batean, (UG)EP.03 arean, eta Electroquímica de Hernani, SA enpresarenak dira, eta unitate funtzional bat osatzen dute, horren eraikigarritasun fisikoa, guztira, aipatu bi partzelei guztira esleitutakoa baino handiagoa izan gabe.

2.3. Hiri Antolamenduko Plan Berezi egokiak zehaztuko du indarreko Planeamendu Partzialeko P3 partzelaren ezohiko eraikigarritasun fisikoa; partzela hori Electroquímica de Hernani, SA enpresarena da, eta aipatu eraikigarritasuna arau berezi honetako C.4.2 eta C.10 ataletan dago aurreikusita.

3. Erabilera xehakatuak.

Behin betiko onartutako planeamendu partzialak hartutakoa da erregimen aplikagarria (ikus arau berezi honetako B atala). Haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. sekzioak aurreikusitakoa erabiliko da.

Sektore hau «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area» izenekoan sartuta gelditzen denez (ikus area horren definizio grafikoa, arau berezi honetako «6- Hirigintza-afektazioak» planoan), erabilera xehakatuen aipatu erregimena mugatuta gelditzen da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 81.5. artikuluan jasotako zehaztapenen ondorioz.

Arau berezi honetako D.2.2. atalean aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa beste nonbaitera aldatzeko jarduerek justifikatu egin beharko dute Electroquímica de Hernani, SA enpresaren jabetza guztietan betetzen dela Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluak eta P3 partzelari aplika dakizkiokeen Planeamendu Partzialeko Ordenantzek jarduera ekonomikoen erabilerarako esleitutako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura, edo, bestela, hala egokituz gero, justifikatu egin beharko dute, egiaztatze-azterketa bidez (planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuen ildokoa), ezen aparkatzeko beharrak (langile-kopuruaren, laneko txanden, enpresak jarritako garraiobide kolektiboen eta abarren arabera) beteta daudela egungo zuzkidurarekin, edo aipatu enpresaren lurzoruan jartzea aurreikusita dagoenarekin.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Indarreko planeamendu partzialak zehaztutakoak dira.

Arau berezi honetako C.10. atalean aurreikusitako plan bereziak eraikuntza berriaren lerrokadurak eta profilak zehaztuko ditu, gutxieneko jarraibide hauek betetzeari utzi gabe:

* 5 m-ko distantzia partzela-muga guztietara, alde batera utzi gabe, hala egokituz gero, EAEko ibaien lurralde-plan sektorialak eta Gipuzkoako errepideetarako foru-arauak aurreikusitakoa betetzea.

* Sestra gaineko 3 solairuko profila (10 m-ko altuera erlaitzean) eta 2 solairuko profila sestrapean.

2. Edificabilidad física.

3.1. La edificabilidad física atribuida a cada una de las tres parcelas edificables que se ordenan en este Sector, es la atribuida a cada una de ellas por el citado Planeamiento Parcial.

3.2. Sin perjuicio anterior, se autoriza el trasvase de edificabilidad física, entre las dos parcelas independientes, ubicadas, una en el presente Sector (parcela P3 del Planeamiento Parcial vigente), y la otra, en el Area (UG) EP.03, colindante con la primera, que son propiedad de la empresa Electroquímica de Hernani S.A., y que constituyen una unidad funcional, sin que el cómputo total de edificabilidad física exceda el atribuido al conjunto de las dos citadas parcelas.

3.3. La edificabilidad física excepcional de la parcela P3 del Planeamiento Parcial vigente, propiedad de la empresa Electroquímica de Hernani S.A., prevista en los apartados C.4.2 y C.10 de esta Norma Particular, será fijada por el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

3. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Planeamiento Parcial ya aprobado definitivamente (ver apartado B de esta Norma Particular). Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Dicho régimen de usos pormenorizados, dado que este Sector que queda incluida en el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (ver definición gráfica de esta Area en el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular) queda limitado por las determinaciones adoptadas por el artículo 81.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las actuaciones de trasvase de edificabilidad física previstas en el apartado D.2.2 de la presente Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, en el conjunto de las propiedades de la empresa Electroquímica de Hernani S.A. de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y por las Ordenanzas del Planeamiento Parcial aplicable a la parcela P3 del mismo, o en su caso, justificar, mediante estudio acreditativo (concordante con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible anejo a este planeamiento general), que las necesidades de aparcamiento (en función del n.º de operarios, de los turnos de trabajo, de los medios de transporte colectivo proporcionados por la empresa, etc) quedan cubiertas por la dotación existente, o prevista a ubicar en suelo propiedad de la citada empresa.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los definidos por el Planeamiento Parcial vigente.

El Plan Especial previsto por el apartado C.10 de esta Norma Particular, establecerá las alineaciones y perfiles de la nueva edificación, sin perjuicio del cumplimiento de las pautas mínimas siguientes:

* Distancia de 5 m. a todos los límites de parcela, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento de lo previsto por el PTS de ríos de la CAPV y por la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa.

* Perfil de 3 plantas sobre rasante (10 m de altura de cornisa) y de 2 plantas bajo rasante.

5. Partzelatzea.

Partzela horietan eraikitzeko partzelatze- eta zatiketa-baldintzak finkatzen dira, erabilera edo jabetza independenteko lokalak izateko, baldintza horiek onartuta dagoen plan partzialean baitaude erabakita (ikus arau berezi honetako B atala). Horren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluan aurreikusitakoa erabiliko da.

6. Jabari-baldintzak.

Indarreko planeamendu partzialak jarritakoak dira (ikus arau berezi honetako B atala).

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian adierazitakoak dira.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitate-adierazpena.

Jarduteko, lehenagotik dauden jarduerak zabaltzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak dituzten edo izan dituzten lekutzat inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikuntza- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak ematean (ikus arau berezi honetako C.8 atala), lurzoruaren kalitate-adierazpena egiteko aurretiazko beharrari dagokionez, 1/2005 Legeak (-otsailaren 4koa eta lurzoruaren kutsaduraren prebentzioari eta hura zuzentzeari buruzkoa) horretarako berariaz aurreikusitakoa kontuan hartuko da.

2. Hiritartze-lanak.

Sektorearen hiritartze-lanak hiritartze-proiektu egokia kontuan hartuta zehaztu eta exekutatuko dira, hiritartze-jarduketako programan aurreikusitakoaren arabera.

Hiritartze-proiektuak neurriak hartuko ditu sektorearen barruko tartean Urumea ibaiaren erribera lehenera ekartzeko; lorategien moduko tratamenduak saihestuko dira eta ibaiaren eta haren erriberako basoaren baldintza ekologikoak suspertzeko jarduketak proposatu (balizak jartzea obren fasean inor sar ez dadin, eta ingurua ostera landareztatzea haltzadi kantauriarrari lotutako espezieez).

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan aurreikusitako uholdeen aurkako jarduketak gauzatzeko beharrezkoak diren herri-lan arrunteko proiektuen idazketa sustatuko du.

3. Jarduteko baldintzak.

Indarreko planeamendu partziala garatzeko eta exekutatzeko egin beharreko hirigintza-proiektuetan adierazitakoak izango dira. Gainera, aurreko hori baztertu gabe, honako hauek erabakitzen dira:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko eremu independentea izango da (AI-EP.02.1).

* Sektorea Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende geratzen da.

* Lehentasunez, hitzarmen bidezkoa izango da jarduteko sistema, aipatu proiektuetan horretarako zehatz daitekeena baztertu gabe.

* Hirigintza Jarduketako Programak exekuzio-unitate bakar bihurtuko du jarduketa integratuko eremu hau eta, horrenbestez, indarrean dagoen unitateen mugaketa hartuko du (ikus arau berezi honetako B atala).

5. Parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación y de división de la edificación de estas parcelas, en locales de uso, o propiedad independiente establecidas por el Plan Parcial, aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular). Como régimen complementario de éste se aplicará lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

6. Condiciones de dominio.

Son las establecidas por el Planeamiento Parcial vigente (ver apartado B de la presente Norma Particular).

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de Calidad de Suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de Urbanización adoptará las medidas de restauración ambiental pertinentes de la ribera del rió Urumea, en el tramo comprendido en el sector, evitando tratamientos ajardinados y proponiendo actuaciones que favorezcan la recuperación de las condiciones ecológicas propias del río y de su bosque de ribera.(balizamiento para evitar el acceso durante la fase de obra y revegetación posterior con especies asociadas a la aliseda cantábrica).

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en los proyectos urbanísticos que se deben formular para el desarrollo y ejecución del Planeamiento Parcial vigente. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

* El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI- EP.02.1).

* El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.

* Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.

* El PAU constituirá este Ambito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución, adoptando así la delimitación de unidades vigente (ver apartado B de esta Norma Particular).

Sektore honetan aurreikusten diren jarduketak egiteko orduan, SUE-31.2 (Epele) Sektoreko Plan Partziala Aldatzeko izapidetutako espedienteari buruz URA – Uraren Euskal Agentziaren Gipuzkoako Bulegoak 2005eko apirilaren 11n egindako txostenean dioena bete beharko da.

Aplikagarri den Araudi Sektorialaren zehaztapenak bete beharko dira (besteak beste, EAEko Ibaien LPS eta Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen araubidea).

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Honi dagokionez, indarreko planeamendu partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak diotena kontuan hartuko da.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Indarreko plan partzialak argi adierazten du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez exekutatu beharreko antolamendu xehakatuarekin, eta 2/2006 Legek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 101. artikuluan araututakoari jarraituz, eraikin horiek betetzekoa den arau-erregimenarekin.

6. Hirigintza-kargak.

Sektoreko jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntza-aprobetxamenduak eta lurzoruak, indarreko hirigintza-legediak zehaztutakoari jarraikiz.

Sektore honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira bai hirigintza-legediak zehaztutakoak, bai sektorearen antolamendu xehakatua egiteko beharrezkoak direnak, sektorearen mugen barruan egon ala haietatik kanpo, hala nola, planeamendu orokor honetan erabakitakoaren arabera, Jarduketa Integratuko AI-EP.02.1. eremuari atxikita geratu direnak.Besteak beste, hauek:

* Cover Systems enpresaren jabetzako partzelatik indarreko planeamendu partzialean erabakitako bide-antolamendura sartzeko bideen egokitze-kostuak.

* Bide-adarrak gauzatzeak daukan kostua, edo sektoretik kanpoko sare orokorrei ekiteko beharrezko zerbitzu-azpiegiturak gauzatzeak daukana.

* Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak hartu beharreko baimen-erabaki egokiaren ondorioz sektore honi egotz dakizkiokeen jarduketen kostuak.

* Sektorearen barruko tartean Urumea ibaiaren erribera lehenera ekartzeko neurrien kostuak.

Karga eta betebehar horiek guztiak, legez sektoreari egotz dakizkiokeen beste batzuekin batera, Hiritartze Jarduketa Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala egokituz gero, Hernaniko Udalarekin izenpetu beharreko hitzarmenen arabera, bere planetan uholdeei aurka egiteko aurreikusitako jarduketak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)EP.03 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) artean dauden lau partzela industrialek osatutako hiri-garapenari dagokio. Gaur egun, zatirik handienean eraikita eta urbanizatuta dauden lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 81.899 m².

La ejecución de las actuaciones previstas en este sector se atendrán a lo establecido por el informe de 11 de abril de 2005 emitido por la Oficina Territorial de Gipuzkoa de la Agencia Vasca del Agua – URA, referente al expediente tramitado de Modificación del Plan Parcial del Sector SUE-31.2 (Epele).

Se dará cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV, régimen del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa, entre otras) que le sea de aplicación.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establece el Planeamiento Parcial vigente, y la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial vigente establece la conformidad, o disconformidad de las edificaciones actualmente existentes en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar, así como el régimen al que deben quedar sometidas, en función de lo previsto en el art.101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites del mismo, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada AI – EP.02.1. Entre ellas las siguientes:

* Los costes de acondicionamiento de los accesos de la parcela propiedad de la empresa Cover Sistems a la ordenación viaria adoptada por el Planeamiento Parcial vigente.

* El coste de la ejecución de los ramales viarios, o de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Sector.

* Los costes de las actuaciones que le puedan ser atribuibles a este Sector, como consecuencia de la correspondiente resolución de autorización a adoptar por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

* Los costes relativos a las medidas de restauración ambiental que deban ser acometidos en la ribera del rió Urumea, en el tramo comprendido en el sector.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UG)EP.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo urbano constituido por cuatro parcelas industriales situadas entre el río Urumea y la carretera a Navarra (GI-3410). Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados en su mayor parte.

— Superficie aproximada: 81.899 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentziarekin egindako egungo eraikinak finkatzea.

— Gune industrial horren ezaugarriei eustea, neurri ertain eta handiko industriak kokatzeko leku gisa.

— Eraikuntza-gaitasuna oraindik agortu gabe duten partzelak zabaltzeko aukera arautzea.

— Enpresa berarenak diren partzelen artean, eraikigarritasun fisikoa batetik bestera aldatzeko aukera arautzea.

— Hirigintza-antolamendua osatzea eta arearen hirigintza-egoera hobetzea; eta horretarako:

* Espaloi bat egitea oinezkoentzat (2 cm-ko gutxieneko zabalera), Nafarroarako errepidearen bi ertzetan, eraikitako partzelen lerrokaduretan zehar.

* Jabari publikoko lurzoru libreko zerrenda jarraitu bat egitea, Landarbasoko (edo Epelerrekako) ubidearen ezkerreko ertza babesteko eta naturalizatzeko, gutxienez 5 m-ko zabalerakoa, eta gauza bera helburu berarekin egitea Urumea ibaiaren eskuineko ertzean, sektore mugakidean antolatutakoari jarraipena emanez, gutxienez 10 m-ko zabalerarekin.

* GI-341 errepidetik Epeleko bizitegi-gunera sartzeko bide-lotura hobetzea.

* Oinezkoentzako espaloi bat egitea, gutxienez 2 m-ko sekziokoa, Epeleko bizitegi-gunera sartzeko kalean, ibilgailuentzat gutxienez 5 m-ko sekzioko tartea utzita.

— Hirigintza-arauketan EAEko ibaien lurralde-plan sektorialaren zehaztapenak gehitzea, urbanizazioaren eta eraikinen atzeranzko distantziei dagokienez.

— uztailaren 16ko 1.254/1999 Errege Dekretuan adierazitakoaren arabera (uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatu zuen aurreko errege-dekretu hori), area honetan aplikagarria den erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, planeamendu orokor honek «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area» deritzonerako erabakitako araudia kontuan hartuta.

— Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresen jardueren sailkapena dela eta, sektore-arauditik edo haien jarduerak nahiz instalazioak baimentzeko administrazio-ebazpenek ezarritako baldintzetatik eratorritako betebeharrak eta kargak kasuan kasuko partzelen hirigintza-arauketan sartzea.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.20 Hirugarren sektoreko erabilera» gunea, Jolas-erabilera (azalera: 79.046 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 2.853 m²).

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Mantenimiento de las características de este núcleo industrial como asentamiento de industrias de tamaño medio y grande.

— Regulación de la posibilidad de ampliación de las parcelas cuya capacidad edificatoria no ha sido aun agotada.

— Regularización de la posibilidad de trasvase de edificabilidad física entre parcelas propiedad de la misma empresa.

— Completar la ordenación urbanística y mejorar la urbanización del Area:

* Con la construcción de una acera peatonal (2m de anchura mínima), en ambas márgenes de la Carretera a Navarra, a lo largo de las alineaciones de las parcelas edificadas.

* Con la constitución de una banda continua de suelo libre de dominio público, destinada a la protección y naturalización de la orilla izquierda de la regata Landarbaso (ó Epelerreka) de al menos 5 m de anchura, y de la orilla derecha del río Urumea, en continuidad con la ordenada en el sector colindante, de al menos 10 m de anchura.

* Con la mejora del enlace viario de acceso a la zona residencial de Epela desde la Carretera GI-341.

* Con la construcción de una acera peatonal de 2 m de sección mínima en la calle de acceso a la zona residencial de Epela, dejando 5 m de sección mínima de rodadura.

— Incorporar a la regulación urbanística las determinaciones del PTS de ríos de la CAPV, en cuanto a retiros de la urbanización y de la edificación.

— En virtud de lo establecido en el Real Decreto 1.254/1999, de 16 de julio, modificado por el Real Decreto 948/2005, de 29 de julio, limitación del régimen de usos pormenorizados aplicable a este Area, atendiendo a la Normativa adoptada por el presente planeamiento general para el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa».

— Dada la clasificación de las actividades de las empresas Electroquímica de Hernani S.A., y Arkema S.A., incorporación a la regulación urbanística de las respectivas parcelas, de las obligaciones y cargas derivadas de la normativa sectorial, o de los condicionados impuestos por las correspondientes resoluciones administrativas de autorización de sus actividades, o instalaciones.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «B.20 Uso Terciario» Uso Recreativo (Sup. 79.046 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.853 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Area honetako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da, egungo eraikinen formaren ondorio dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasuan-kasuan emandako eraikuntza-baimenen baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Finkatutako eraikigarritasunari ondoren aipatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun berria gehitu behar zaio, partzela horietan oraindik ez baitira desagertu arau subsidiarioak berrikusi aurreko planeamenduak esleitutako eskubideak.

* b.10/ EP.03.1 (Enpresa: Electroquímica de Hernani).

* b.10/ EP.03.2 (Enpresa: Arkema).

Horietako bakoitzean, egungo eraikuntza handitzea baimentzen da, gehienez ere 0,50 m^2(t)/ m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna izateraino (partzela bakoitzaren guztizko azalera garbian aplikatzekoa). Eraikigarritasun-muga horrek ez dauka zerikusirik solairuarteko eraikuntza-tolerantziarekin (hurrengo epigrafean dago aratuta).

4.2. Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak sortzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

4.3. Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresek sortutako aparkaleku-beharren Justifikazio Ikerketan oinarrituta (arau berezi honetako D.4. atalean aurreikusia), Hernaniko Udalak, planeamendu orokor honi atxikitako Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuekin bat datozen aztertuta, baimena eman ahal izango du bi eraikin egiteko sestra gainean eta/edo azpian; eraikin horiek zerbitzuko aparkalekurako baino ez dira izango, eta ez dira dirua irabazteko erabilerakotzat hartuko, ez eta, beraz, hirigintza-eraikigarritasunezkotzat ere.

4.4. Arau berezi honek tokiko bide-sistema gisa edo gune libreen sistema gisa antolatutako lurzoruak ez dauka hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa izateagatik. Soil-soilik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko, Zuzkidura Publikoko Jarduketan sartutako lurzoruan (ADP-ZE.01.2), erabilera industrial bereizgarriko 0,15 m^2(t)/m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da (ikus arau berezi honetako E.3. atala).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Arau berezi honetako C.4.1. atalean antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna erabilera industrial bakar bati dagokio, haietako bakoitzeko.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-3410 errepidea) (C.10/EP.03).

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.

Arau berezi honek (B atala) ubideak eta Nafarroarako errepidearen ertzeko espaloia babesteko eta naturalizatzeko zerrendei dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta helburuak area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

A la edificabilidad consolidada, se le debe añadir la nueva edificabilidad correspondiente a las parcelas, que a continuación se citan, en las que aún no han agotado los derechos atribuidos por el planeamiento anterior a la Revisión de las NNSS.

* b.10/ EP.03.1 (Empresa: Electroquímica de Hernani).

* b.10/ EP.03.2 (Empresa: Arkema).

En cada una de éstas, se autoriza la ampliación de la edificación existente, hasta alcanzar una edificabilidad urbanística máxima del 0,50 m^2(t)/m^2, a aplicar a la superficie neta total de cada parcela. Este límite de edificabilidad es independiente de la tolerancia de construcción de entreplantas regulada en el epígrafe siguiente.

4.2. La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4.3. En base al Estudio Justificativo (previsto en el apartado D.4. de esta Norma Particular) referente a las necesidades de aparcamiento generadas por las empresas Electroquímica de Hernani y Arkema, el Ayuntamiento de Hernani podrá autorizar, en función de su concordancia con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible, adjunto a este planeamiento general, la construcción, sobre y/ó bajo rasante de sendos edificios, destinados exclusivamente a aparcamiento de servicio, que no tendrán la consideración de uso lucrativo, y por lo tanto, de edificabilidad urbanística.

4.4. El suelo ordenado por esta Norma Particular como Sistema Local Viario, o de Espacios Libres carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa. A los solos efectos de lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en el suelo incluido en la Actuación de Dotación Pública (ADP-ZE.01.2) se aplicará una edificabilidad urbanística de 0,15 m^2(t) /m^2 de uso característico industrial (ver apartado E.3 de la presente Norma Particular).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística ordenada por el apartado C.4.1 de esta Norma Particular, corresponde a un único uso industrial, por cada una de ellas.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General Viario existente (Carretera GI-3410) (C.10/EP.03).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a las bandas de protección y naturalización de los cauces y la acera de borde de la Carretera a Navarra se constituyen en condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Antolamenduari gainjarritako baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen Inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):

— «Ditecpal, SL», industria aktibo gisa (erref.: 2).

— «Arkema, SA», industria aktibo gisa (erref.: 3).

— «Electroquímica de Hernani, SA», industria aktibo gisa (erref.: 4).

— «Bereziartua SA» (jarduera 90eko urteen amaieran eten zen; orubea beste jarduera industrial batek berrerabiltzen du), aldatutako kokaleku gisa (erref.:: 1).

— Arearen zati batek hondoratze-arriskua dauka, 0-10 urte bitarteko birgertatze-aldikoa, eta beste batek 10-100 urte bitartekokoa (CS-2.c).

— Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:

— Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a).

— Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).

— Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b).

— Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen barruan sartzea (CS-2.e).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren eragina ahalik gehiena gutxitzea; obrek inguruko biztanleen artean eragindako kalteak ahalik gehiena gutxitzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), arau berezi honetako E.2. atalean xedatutakoa baztertu gabe.

b.10/ EP.03.1 eta b.10/ EP.03.2 partzeletan aurreikusitako eraikigarritasun-handitzeen antolamendu xehakatua arau berezi honetan aurreikusitako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenen (zuzenean egikaritu beharrekoen) mende gelditzen da, hala nola, aurrekoaren osagarri, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoaren mende.

Arau berezi honetako E.3. atalean aurreikusitako partzelen berrantolatze xehakatu integrala hiri-antolamenduko plan berezi baten bidez egingo da.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Ditecpal S.L» en el concepto de Industria Activa (Ref. 2).

— «Arkema S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 3).

— «Electroquímica de Hernani S.A.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 4).

— «Bereziartua S.A.» (cese de actividad a finales de los 90, solar reutilizado por nueva actividad industrial) en el concepto de Emplazamiento Modificado (Ref. 1).

— Una parte del Area afectada por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a10 años y otra de 10 a 100 años (CS-2.c).

— Zona de Especial Protección: Orilla del río Urumea en función de:

— Delimitación del LIC del Río Urumea (CS-4.a).

— Area de interés faunístico (CS-4.b).

— Area de Vegetación de interés naturalístico (CS-4.c).

— Area de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Inclusión dentro del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410. (CS-6.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), sin perjuicio de lo dispuesto, en el apartado E.2 de esta Norma Particular.

La ordenación pormenorizada de las ampliaciones de edificabilidad previstas en parcelas b.10/ EP.03.1 y b.10/ EP.03.2, queda sometida a las determinaciones, de ejecución directa, de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La reordenación pormenorizada integral de las parcelas prevista en el Apartado E.3 de esta Norma Particular se llevará a cabo por medio de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Arau berezi honetako C.4.3. atalean aurreikusitako eraikigarritasun-aukerak hiri antolamenduko plan berezi baten bidez zehaztuko dira.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

b.10/ EP.03.1 eta b.10/ EP.03.2 partzelei finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz. Gainerako partzelak finkatutako hiri-lurzoruan daude.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «3-Kalifikazio xehakatua».

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. b.10/ EP.03.1. eta b.10/ EP.03.2. partzeletan, egozten zaien eraikigarritasun fisikoa honako hauek kontuan hartzearen emaitza da: Gaur egun (Udalak eraikitzeko emandako baimenean jasotako baldintza espezifikoen arabera) finkatuta dauden eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar); eta eraikigarritasun hori handitzeko ahalmena, arau berezi honetako C.4.1. eta C.4.2. ataletan zehaztutakoaren arabera.

3.2. Gainerako partzeletan, eraikigarritasuna gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Partzela horietan gehiago eraikitzerik ez dagoela pentsatzen da, solairuarteetan izan ezik; azken kasu hori arau berezi honetako C.4.2. atalean zehaztutakoaren arabera dago araututa.

Ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen partzela horietako erabilerarik eta jabetza pribaturik gabeko lurzoruan.

3.3. Aurreko epigrafean zehaztutakoa baztertu gabe:

* Baimena ematen da eraikigarritasun fisikoa aldatzeko bi partzela independenteren artean; bata area honetan dago, eta bestea (P3 partzela) aurrekoaren mugakidea den sektore batean, (UG)EP.02 sektorean, hain zuzen; biak Electroquímica de Hernani, SA enpresarenak dira, eta unitate funtzional bat osatzen dute, horren eraikigarritasun fisikoa, guztira, aipatu bi partzelei guztira esleitutakoa baino handiagoa izan gabe.

3.4. Hiri Antolamenduko Plan Berezi egokiek zehaztuko dute Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresen jabetzako partzelen ezohiko eraikigarritasun fisikoa (arau berezi honetako C.4.3. eta C.10. ataletan aurreikusitakoa).

4. Erabilera xehakatuak.

Eraikitzeko eta jarduteko kasuan kasuko udal-lizentzietako baldintzetan espezifikoki adierazitakoa da. Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. sekzioak aurreikusitakoa erabiliko da.

Las posibilidades de edificación previstas en el apartado C.4.3 de esta Norma Particular se definirán mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

A las parcelas b.10/ EP.03.1 y b.10/ EP.03.2 les corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, por incremento de la edificabilidad ponderada. Las restantes parcelas forman parte del Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. En las parcelas b.10/ EP.03.1 y b.10/ EP.03.2 la edificabilidad física atribuida a las mismas está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada (según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida) y por la capacidad de ampliación de dicha edificabilidad, según lo establecido en los apartados C.4.1 y C.4.2 de esta Norma Particular.

3.2. En las parcelas restantes, la edificabilidad es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4.2 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada de dichas parcelas.

3.3. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior:

* Se autoriza el trasvase de edificabilidad física, entre las dos parcelas independientes, ubicadas, una en la presente Area, y la otra (parcela P3), en el Sector colindante (UG)EP.02, que son propiedad de la empresa Electroquímica de Hernani S.A., y que constituyen una unidad funcional, sin que el cómputo total de edificabilidad física exceda el atribuido al conjunto de las dos citadas parcelas.

3.4. La edificabilidad física excepcional de las parcelas propiedad de Electroquímica de Hernani S.A., y Arkema S.A., prevista en los apartados C.4.3 y C.10 de esta Norma Particular, será fijada por los respectivos Planes Especiales de Ordenación Urbana.

4. Usos pormenorizados.

Es el específicamente establecido en las condiciones de las respectivas licencias municipales de construcción y actividad. Como régimen complementario se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Area hau «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area» izenekoan sartuta gelditzen denez (ikus area horren definizio grafikoa, arau berezi honetako «6– Hirigintza-afektazioak» planoan), erabilera xehakatuen aipatu erregimena mugatuta gelditzen da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 81.5. artikuluan jasotako zehaztapenen ondorioz.

Arau berezi honetan eraikigarritasuna handitzeko edo eraikin berriak egiteko aurreikusitako eragiketek justifikatu egin beharko dute bete egiten dutela, partzela pribatuaren barruan, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 63. artikuluak jarduera ekonomikoen erabilerari esleitutako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura.

Bai hirigintza-eraikigarritasunaren handitzeek bai arau berezi honetako D.3.1. eta D3.3. ataletan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa beste nonbaitera aldatzeko jarduketek justifikatu egin beharko dute Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresen jabetza guztietan betetzen dela, hurrenez hurren, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 63. artikuluak jarduera ekonomikoen erabilerarako esleitutako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura, edo, bestela, hala egokituz gero, justifikatu egin beharko dute, egiaztatze-azterketa bidez (planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuen ildokoa), ezen aparkatzeko beharrak (langile-kopuruaren, laneko txanden, enpresak jarritako garraiobide kolektiboen eta abarren arabera) beteta daudela egungo zuzkidurarekin, edo aipatu enpresen lurzoruan jartzea aurreikusita dagoenarekin.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

Baimendutako eraikin berriei dagokienez, jarraibide hauek kontuan hartuko dira:

* GI-3410 errepidearen mugatik atzera izan beharreko gutxieneko distantzia: 18 m.

* Urumea ibaiaren ubidetik atzera izan beharreko gutxieneko distantzia: 30 m.

* Landarbaso (edo Epelerreka) erretenaren bidetik atzera izan beharreko gutxieneko distantzia: 12 m.

* Gainerako partzela-mugetatik atzera izan beharreko gutxieneko distantzia: 5 m.

* Partzelaren gehieneko okupazioa: Haren azalera garbiaren %50.

* Sestra gaineko solairu baten gehieneko profila (9 m-ko gehieneko altuera).

* Gainerako zehaztapenak (solairuartean eraikitzeari, sestra azpian baimendutako profilari, sestra gaineko altueran eta profilean dauden mugekiko salbuespenei eta abarri dagozkienak) Hirigintza Arau Orokorrek arautzen dituzte.

Jarraibide horiek, gainera, partzela jakin batzuen antolamendurako idazkietan ere kontuan hartu beharko dira arau berezi honen arabera.

Aurrekoa baztertu gabe, arau berezi honetako C.4.3. atalak aurreikusitako eraikinek ezingo dute gainditu sestra gaineko hiru solairuko profila (10 m-ko altuerako erlaitza), ez eta sestrapeko bi solairukoa ere.

Dicho régimen de usos pormenorizados, dado que este Area que queda incluida en el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (ver definición gráfica de esta Area en el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular) queda limitado por las determinaciones adoptadas por el artículo 81.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las operaciones de ampliación de edificabilidad, o de nueva edificación previstas por esta Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, dentro de la parcela privada, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 63 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Tanto las ampliaciones de edificabilidad urbanística, como las actuaciones de trasvase de edificabilidad física previstas en los apartados D.3.1 y D.3.3 de la presente Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, en el conjunto de las propiedades de las empresas Electroquímica de Hernani S.A., y Arkema S.A. respectivamente, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 63 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, o en su caso, justificar, mediante estudio acreditativo (concordante con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible anejo a este planeamiento general), que las necesidades de aparcamiento (en función del n.º de operarios, de los turnos de trabajo, de los medios de transporte colectivo proporcionados por la empresa, etc) quedan cubiertas por la dotación existente, o prevista a ubicar en suelo propiedad de la citada empresa.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las nuevas edificaciones autorizadas se atendrán a las siguientes pautas:

* Retiro mínimo de 18 m al límite de la Carretera (GI-3410).

* Retiro mínimo de 30 m al cauce del río Urumea.

* Retiro mínimo de 12 m al cauce de la regata Landarbaso (o Epelerreka).

* Retiro mínimo de 5 m al resto de los límites de parcela.

* Ocupación máxima de parcela 50% de su superficie neta.

* Perfil máximo de una planta sobre rasante (9 m de altura máxima).

* Resto de determinaciones, referentes a construcción de entreplantas, a perfil autorizado bajo rasante, a excepciones a la limitación de altura y perfil sobre rasante, etc. quedan reguladas por las Normas Urbanísticas Generales.

Estas pautas también deberán ser tenidas en cuenta en que, en función de esta Norma Particular deben ser redactados para la ordenación de determinadas parcelas.

Sin perjuicio de lo anterior, las edificaciones previstas por el apartado C.4.3 de esta Norma Particular, no podrán superar un perfil de 3 plantas sobre rasante (10 m de altura de cornisa) y de 2 plantas bajo rasante.

6. Partzelatzea.

Zatiezintzat jotzen da finkatutako antolamenduaren emaitza den partzelazioa.

Ez da baimentzen eraikitakoaren zatiketa horizontala erabilerako edo jabetza independenteko lokaletan, eta orain dagoena finkatuta gelditzen da, dagokion udal-lizentziak babestuta badago.

Arau berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako Erabateko Berrantolaketa Lanetan, Udalak baldintza espezifiko batzuk jarriko ditu, eraikinetan kasuan kasuko plan berezien arabera egin beharreko zatiketarako (erabilerako lokalak edo jabetza independentekoak).

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako «4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak» planoan dago jasota).

Partzela pribatuak izan ezik, arearen gainerakoa erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian adierazitakoak dira.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Lurzoruaren kalitate-adierazpena.

Jarduteko, lehenagotik dauden jarduerak zabaltzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak dituzten edo izan dituzten lekutzat inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikuntza- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak ematean (ikus arau berezi honetako C.8 atala), lurzoruaren kalitate-adierazpena egiteko aurretiazko beharrari dagokionez, 1/2005 Legeak (otsailaren 4koa eta lurzoruaren kutsaduraren prebentzioari eta hura zuzentzeari buruzkoa) horretarako berariaz aurreikusitakoa kontuan hartuko da.

2. Hiritartze-lanak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak (ikus arau berezi honetako B atala) Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Ez da baimenduko ibilgailuentzako bide berriak egitea partzela pribatuetatik GI-3410 errepidera iristeko.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan aurreikusitako uholdeen aurkako jarduketak gauzatzeko beharrezkoak diren herri-lan arrunteko proiektuen idazketa sustatuko du.

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplika dakizkiekeen Sektore Araudiko zehaztapenak ere beteko dituzte (EAEko ibaien lurralde-plan sektoriala, Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen erregimena, besteak beste).

Jarduera eta eraikuntza finkatuta dauzkan partzela baten berrantolaketa osoa egin nahi denean (hura eraitsi eta erabat berreraikitzeko) edo Hirigintza Arau Berezi honek zehaztutako erabilera mugatuko erregimena edo zatiezintasuna birplanteatu, beharrezkoa izango da aldez aurretik hiri-antolamenduko plan

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

No se autoriza la división horizontal de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente, quedando consolidada la existente, en los casos en que esté amparada por la correspondiente licencia municipal.

En las Operaciones de Reordenación Integral previstas en el Apartado E.3 de esta Norma Particular, el Ayuntamiento establecerá las condiciones específicas para la división de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente a adoptar por los respectivos Planes Especiales.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area, (ver apartado B de esta Norma Particular), se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

No se autoriza la apertura de nuevos accesos rodados desde las parcelas privadas a la carretera GI-3410.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, ampliación, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV, régimen del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa, entre otras) que les sea de aplicación.

La Reordenación Integral de una parcela con actividad y construcción consolidadas, en orden a llevar a cabo el derribo y reedificación total de la misma, o el replanteamiento del régimen limitado de uso, o de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá llevar a cabo mediante

berezi bat onartzea, jarraibide hauek jasoko dituena: Hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera-erregimena eta arau berezi honek eraikuntza berriko jarduketetarako zehaztutako antolamendu-parametro geometrikoak. Udalak, horretarako, eta lursailen jabeak eskatuta, aldez aurretik zehaztu behar du zer baldintza bete beharko diren haiek partzelatzean, erabilera eta jabetza independenteko lokaletan zatitzean, gehieneko okupazioan, zuzkidura-estandarretan eta antolamendu- eta/edo hirigintza-esparruko beste alor batzuetan.

Gaur egun Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresek okupatutako partzelen kasuan, egungo jarduera behin betiko eteteagatik edo beste edozein gorabeherarengatik beharrezkoa bada Hirigintza Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren parametroak birplanteatzea (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra eta abar), aldaketa-proposamena nondik datorren eta une egokian egin den aztertu beharko da, hala nola egokitzen ote den (UG)EP-Epela azpi-eremuko hirigintza-antolamendurako oinarrizko irizpideetara eta lurralde honi eragiten dion hirigintza-problematikara. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartuko beharko dira, eta proiektu horretan partzelaren antolamenduaren birplanteamendu osoa aztertu beharko da, beharrezkoa izango baita egiturazko parametro berriak ezartzea.

Arau berezi honetako «5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak» planoan bi zuzkidura-jarduketa daude zehaztuta: EP.03.1 eta EP.03.2.

Arau berezi honen baimenarekin hirigintza-eraikigarritasunean handitzeak gertatzen badira (solairuarte berriak egitea, edo daudenak handitzea), zuzkidurazko jarduketatzat hartuko dira.

Arau berezi honetan (ikus B atala) erabakita dagoen eta Hernaniko Udalak sustatu behar duen antolamenduak areako hirigintza hobetzeko zehaztuta dauzkan lanak egitean beharrezkoa bada jabetza pribatuko lursailak okupatzea, eta lursail horiek, hirigintza-legediaren arabera, edo arau berezi honetako zehaztapenen arabera, ez badaude lotuta lagapen publikoari, lurzoruaren jabeekin ados jarrita jokatuko da, edo, bestela, desjabetze-sistemaren bidez. Okupatu behar diren jabetza pribatuko lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3 artikuluan adierazitakoaren arabera, erabilera industrial bereizgarriko 0,15 $m^2(t)/m^2$-ko hirigintza-eraikigarritasuna zehazten da Zuzkidura Publikoko Jarduketa honetarako.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dira egin beharrekoak.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak (ikus arau berezi honetako B atala) Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Arau berezi honetako E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jarduketen xede diren partzelen jabeek bete egin beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2. artikuluan jasotako betebeharrak eta, betiere, doan laga beharko dute planeamendu orokor honek area honetako hirigintza-antolamenduan zehaztuta dauzkan bideen eta gune libreen toki-sistemetarako lurzorua.

la previa aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, que tenga como pautas: La edificabilidad urbanística, el régimen de uso y los parámetros geométricos de ordenación establecidos por esta Norma Particular para las actuaciones de nueva edificación. El Ayuntamiento, a tal efecto, deberá fijar previamente, a solicitud del propietario de los terrenos, las condiciones de parcelación, de división en locales uso y propiedad independiente, de ocupación máxima, de estándares dotacionales, u otras pautas de ordenación y/ó urbanización.

En el caso de las parcelas actualmente ocupadas por las empresas Electroquímica de Hernani S.A., y Arkema S.A., si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (UG) EP – Epela, y a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas dos Actuaciones de Dotación: EP.03.1 y EP.03.2.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

Si en la ejecución de las obras de mejora de la urbanización del Area previstas por la ordenación adoptada por esta Norma Particular (ver apartado B), y que debe promover el Ayuntamiento de Hernani, fuera preciso la ocupación de terrenos de propiedad privada, que en función de la legislación urbanística, o de las determinaciones de la presente Norma Particular, no estén sujetos a cesión pública, se actuará de mutuo acuerdo con los propietarios del suelo, o alternativamente mediante el sistema de expropiación, A este efecto expropiatorio de los suelos de propiedad privada que sea necesario ocupar, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,15 m^2 (t) / m^2 de uso característico industrial.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no incluidas en la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, (ver apartado B de esta Norma Particular), serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y en todo caso, a la cesión gratuita del suelo destinado a los Sistemas Locales Viario y de Espacios Libres previstos en la ordenación urbanística de este Area por el presente planeamiento general.

Partzela guztiei hirigintza-karga hauek egokituko zaizkie:

* Partzela bakoitzeko barne-hirigintza egitea.

* Finka ixtea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek jasotako zehaztapenen arabera.

* Zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak gauzatzea.

* Zerbitzuko barne-sareak araudi orokorrera egokitzea, bereziki hauei dagokienez: Gaikako saneamendua, isurtzeko baldintzak, ur beltzak eta industrialak araztea eta abar.

* Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresen kasuan, aurreko kargez gain, bere gain hartu beharko dituzte hirigintza-jarduketen edo beste edonolakoen exekuzioa eta finantzaketa, hala nola obrak egitea edo neurriak hartzea beren jabetzako partzelen barrualde edo kanpoalderako, haien guztien zertarakoa hau izanik: Alde batetik, sektore-araudian edo jarduerak nahiz instalazioak baimentzeko administrazioebazpenetan adierazitakoa betetzearren beren jarduera industrialetan eska dakiekeen segurtasuna bermatzea; eta, bestetik, gainjarritako CS-2.e «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area» baldintzaren erregimen erregulatzailea aplikatzearen ondorio gisa, hirugarrenen eskubide finkatuetan izan daitezkeen edonolako afektazioak konpontzea edo haiek egindako kaltea ordaintzea.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala egokituz gero, Hernaniko Udalarekin izenpetu beharreko hitzarmenen arabera, bere planetan uholdeei aurka egiteko aurreikusitako jarduketak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)EP.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Epelako auzoan dagoen bizitegimultzoari dagokio. Zatirik handiena hiritartuta eta eraikita dauka.

— Gutxi gorabeherako azalera: 30.844 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentziarekin egindako egungo eraikinak finkatzea.

— Oraindik hutsik dauden bi partzela txikitan eraikuntza-aprobetxamendu berri bat (bi familiarentzako etxea) ezartzeko eskubidea finkatzea (eskubide hori 1994tik indarrean dauden arau subsidiarioetan jasota dago), hiri-gune honetako egitura osatzeko.

— Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Landarbasoko errekaren uholde-eremuen eta ubide horren hobekuntza hidraulikoa egiteko planen arabera, aldez aurretik baimena ematea antolatutako eraikuntza-eskubideak erabiltzeko baldintza izatea.

— Lanak egitea lur gaineko hirigintza, gune libre publikoak, zerbitzu-sare orokorrak eta errekaren ertzetako tratamendua hobetzeko.

— uztailaren 16ko 1.254/1999 Errege Dekretuan adierazitakoaren arabera (uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatu zuen aurreko errege-dekretu hori), area honetan aplikagarria den erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, planeamendu orokor honek onartutako «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area» izeneko baldintzatzaile gainjarriaren erregimen arautzailea kontuan hartuta.

Sobre la generalidad de las parcelas recaerán las siguientes cargas urbanísticas:

* Ejecutar la urbanización interior de cada parcela.

* Ejecutar el cerramiento de la finca, según las determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

* Ejecutar las acometidas a las redes generales de servicio.

* Adaptar las redes interiores de servicio a la normativa general, especialmente en lo que se refiere a saneamiento separativo, condiciones de vertido, o depuración de aguas negras e industriales, etc.

* En el caso de las empresas Electroquímica de Hernani S.A., y Arkema S.A., además de las anteriores cargas, deberán asumir la ejecución y financiación de las actuaciones urbanísticas o de cualquier naturaleza, la realización de obras o la adopción de medidas a llevar a cabo dentro, o fuera de las parcelas de su propiedad, y dirigidas, por un lado, a garantizar la seguridad en el ejercicio de sus actividades industriales que les sean exigibles en función del cumplimiento de lo previsto en la normativa sectorial, o en las correspondientes resoluciones administrativas de autorización de sus actividades, o instalaciones, y por otro lado a solventar, o indemnizar las afecciones de cualquier naturaleza que se puedan causar a derechos consolidados de terceros, como consecuencia de la aplicación del régimen regulador del condicionante superpuesto CS-2.e «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa».

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UG)EP.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al conjunto residencial existente en el barrio de Epela. Está en su mayor parte urbanizado y edificado.

— Superficie aproximada: 30.844 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación urbana actual y de la edificación existente construida según licencia municipal.

— Consolidación del derecho, ya establecido por las Normas Subsidiarias vigentes desde 1994, de implantar un nuevo aprovechamiento edificatorio (casa bifamiliar) en dos pequeñas parcelas aún vacantes, a fin de completar la estructura de este núcleo urbano.

— Condicionamiento del ejercicio de los derechos edificatorios ordenados a la previa autorización de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de las manchas de inundabilidad de la Regata Landarbaso y de los planes de mejora hidráulica de dicho cauce.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie, de los espacios libres públicos, de las redes generales de servicio y del tratamiento de los márgenes de la regata.

— En virtud de lo establecido en el Real Decreto 1.254/1999, de 16 de julio, modificado por el Real Decreto 948/2005, de 29 de julio, limitación del régimen de usos pormenorizados aplicable a este Area, atendiendo al régimen regulador del condicionante superpuesto «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa», adoptado por el presente planeamiento general.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Dentsitate Txikiko bizitegirako» gunea (30.844 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da (egungo eraikinen formaren ondorioa da –lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua–), eta, nolanahi ere, Udalak kasuan-kasuan emandako eraikuntza-baimenen baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Arau berezi honek erabakitako antolamenduan finkatuta dauden familia bakarrarentzako edo birentzako eraikinetan, egun duten hirigintza-eraikigarritasuna handitzea baimentzen da, harik eta, etxebizitzetako bakoitzean, gehienez ere 180 m²(t)-ko gehienekoa izan arte sestra gainean (2,00 m-ko altuera librera iristen diren estalkipeko guneak eta hegal itxiak barne), eta 90 m²(t)-koa sestrapean (sotoko solairuak edo erdisotoa).

4.2. Garapen berria:

Antolatutako bi partzela berrietako bakoitzari hurrengo hirigintza-eraikigarritasun hau esleitzen zaio:

* Sestra gainean (beheko solairua, goragoko solairuak eta estalkipea): 360 m²(t).

* Sestra azpian (sotoa / erdisotoa): 180 m²(t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek, erabileren antolamendu xehakatua gauzatzeko, egindako zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Antolatutako bi partzela berrietako bakoitzean, hirigintza-eraikigarritasun berria hau da, esleitutako erabileraren arabera:

* Sestra gainean: 360 m²(t), bizitegi-erabilerarako. Eraiki beharreko etxebizitzen kopurua gehienez ere 2 izango da (batez besteko azalera eraikia: 180 m²(t)/etxeb.). Den-dena etxebizitza libreko erregimenerako.

* Sestra azpian: 180 m²(t), zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez daude jasota arearen antolamenduan.

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.

Egungo barneko bide-sarea eta gune libre publikoa egiturazko baldintza erregulatzaile dira arearen antolamendu xehakatuan.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 30.844 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

En las edificaciones uni, o bifamiliares consolidadas por la ordenación adoptada por esta Norma Particular, se autoriza la ampliación de su edificabilidad urbanística existente, hasta alcanzar, en cada una de las viviendas, un máximo de 180 m² (t) sobre rasante (incluidos espacios bajo-cubierta que alcancen los 2,00 m. de altura libre y vuelos cerrados) y de 90 m²(t) bajo rasante (plantas de sótano, o semisótano).

4.2. Nuevo desarrollo:

A cada una de las dos nuevas parcelas ordenadas se atribuye la siguiente edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante (planta baja, plantas de piso y bajo cubierta): 360 m²(t).

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 180 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística de cada una de las dos nuevas parcelas ordenadas, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

* Sobre rasante: 360 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 2 (Superficie construida media 180 m²-t-/viv.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 180 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

La red viaria interior y el espacio libre público existentes, se constituyen en condiciones reguladoras, de carácter estructural, en la ordenación pormenorizada del Area.

8. Antolamenduari gainjarritako baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).

— Balizko arkeologia-gunea: Epele dorretxea (ageriko egiturarik gabe). (E kodea). (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 1997-02-21) (CS-5.b).

— Area honetako zati batek urpean geratzeko dauka, 0-10 urte bitarteko birgertatze-aldikoa eta 10-100 urte bitartekokoa. (CS-2.c).

— Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen barruan sartzea. (CS-2.e).

— Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— Epele dorretxea (erref.: N-2. 10) balizko arkeologia-balioko zona da. Mugatutako eremuko jarduketetan (E kodea), Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondareko Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpeneko 4. artikuluan jasotakoa kontuan hartuko da (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

— Epeleko labeak (erref.: III-14): Ondasun higiezin hau EAEko monumentu aldarrikatzeko dago proposatuta, eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dago III. motako babes-erregimenarekin.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren barruan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren eragina ahalik gehiena gutxitzea; obrek inguruko biztanleen artean eragindako kalteak ahalik gehiena gutxitzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honetan adierazitakoa da (erantsitako 3. eta 4. planoak):

Eraikuntza berriko partzelei dagokien antolamendu xehakatua, halaber, arau berezi honetan dago adierazita; horregatik, zuzenean egikaritu beharrekotzat hartzen da (ikus erantsitako orri grafikoak).

Hala ere, partzela horietarako zehaztutako antolamendu xehakatua berregokitu edo birplanteatu ahal izango da xehetasunezko azterketa egokiaren bidez, alde batera utzi gabe arau berezi honetan eraikinen forma mugatzeko adierazitako parametroak bete behar izatea (gehieneko okupazioa, profila, altuera, muturreko lerrokadurak eta abar).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Areas de interés faunístico (CS- 4.b).

— Zona de presunción arqueológica: Casa Torre Epela (sin estructura visible). (Clave E). (*Boletín Oficial del País Vasco* 21-02-1997) (CS-5.b).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 0 a 10 años y de 10 a 100 años, afecta a una pequeña parte de este Area. (CS-2.c).

— Inclusión dentro del Area de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— La Casa Torre Epele (ref. N-2.10) constituye una Zona de Presunción Arqueológica. Las actuaciones sobre el ámbito delimitado (Clave E) atenderán a lo previsto en el artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

— Hornos de Epele (ref. III-14): Bien Inmueble propuesto para declaración como monumento de la CAPV e incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-III.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4).

La ordenación pormenorizada correspondiente a las parcelas de nueva edificación, queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hojas Gráficas adjuntas).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

Salbuespena dira mugatutako partzela eraikigarri berriak («a.30 / EP.04.1» eta «a.30 / EP.04.2»), finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria baitagokie, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «3-Kalifikazio xehakatua».

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Egungo garapena:

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Arau berezi honetako C.4. atalean jasotakoa baztertu gabe, agortutzat jotzen da area honetako eraikitze-ahalmena, eta ez da baimentzen bigarren mailako aprobetxamendurik erabilerarik eta jabetza pribaturik gabeko lurzoruan.

3.2. Garapen berriak:

«a.30 / EP.04.1» partzela.

* Bizitegirako erabilera: 360 m²(t); den-dena etxebizitza libreko erregimenerako. Hegal itxiak barne, bai eta estalkipeko guneak ere, 2 m-ko altuera edo handiagoa badute.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 180 m²(t).

«a.30 / EP.04.2» partzela.

* Bizitegirako erabilera: 360 m²(t); den-dena etxebizitza-libreko erregimenerako. Hegal itxiak barne, bai eta estalkipeko guneak ere, 2 m-ko altuera edo handiagoa badute.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 180 m² (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzeletan, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. atalean adierazitakoa da erregimen aplikagarria, eraikinetako behe-solairuen erabileraren erregulazioa salbuetsita, ez baita aplikagarria izango; izan ere, behe-solairu horietan ibilgailuen aparkatze- eta trasteleku-erabilerak baino ez dira baimentzen, edo zerbitzuko komunitate-instalazioak, edo, hala egokituz gero, etxebizitza-erabilera, edo merkataritza-erabilerak, kasuan kasuko eraikuntza- edo jarduera-baimenek berariaz hala xedatuz gero.

Area hau «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area»ren barruan sartuta dago (ikus Area horren definizio grafikoa Arau Partikular honen 6. Planoan – «Hirigintzako Eraginak»). Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5 artikuluan ezarritako zehaztapenek mugatuko dute erabilera xehatuen araubide hori.

Lurzoru libre pribatua lorategi-area, baratze, sarbide eta aparkaleku gisa baino ezingo da erabili.

Arau berezi honek proposatutako eraikin berrietan, erantsitako orri grafikoetan zehaztutakoa kontuan hartuko da erabileren antolamendu xehakatua erabakitzean.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepción las nuevas parcelas edificables delimitadas, «a.30 / EP.04.1» y «a.30 / EP.04.2», a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3 Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Sin perjuicio de lo previsto por el apartado C.4 de esta Norma Particular, se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area y no se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada,

3.2. Nuevos desarrollos:

Parcela «a.30 / EP.04.1».

* Uso Residencial: 360 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 180 m²(t).

Parcela «a.30 / EP.04.2».

* Uso Residencial: 360 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 180 m²(t).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos de aparcamiento de vehículos y trasteros, o instalaciones de servicio comunitarias, o en su caso, de vivienda, o de usos comerciales, cuando así haya quedado explícitamente dispuesto por las respectivas licencias de construcción, o de actividad.

Dicho régimen de usos pormenorizados, dado que este Area que queda incluida en el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (ver definición gráfica de esta Area en el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular) queda limitado por las determinaciones adoptadas por el artículo 81.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada, huerta, accesos y aparcamiento.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en las nuevas edificaciones propuestas por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en las Hojas Gráficas adjuntas.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira. Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

Arau berezi honetako C.4. atalean adierazitakoaren arabera egin daitezkeen handitzeek ez dituzte aldatuko egungo eraikinaren profila eta solairu-kopurua, eta beti errespetatuko dute partzelaren mugekiko 5 m-ko gutxieneko distantzia.

«a.30 / EP.04.1» eta «a.30 / EP.04.2» partzeletan proposatutako eraikin berriei dagokienez:

Lerrokadurak arau berezi honi erantsitako orri grafikoetan azaltzen direnak dira, eta muturreko lerrokaduratzat hartu behar dira. Betiere:

— «a.30 / EP.04.1» partzela: Lerrokadurek 10 m-ko gutxieneko distantzia errespetatuko dute sarbideko kalearen partzela-mugarekiko, eta 5 m-koa gainerako mugekiko.

— «a.30 / EP.04.2» partzela: Lerrokadurek 5 m-ko gutxieneko distantzia errespetatuko dute sarbideko kalearen partzela-mugarekiko, eta 3 m-koa gainerako mugekiko.

— Eraikinetik errekaren ubidera arteko distantziak EAEko ibaien lurralde-plan sektorialean adierazitakoa errespetatuko du (12 m, gutxienez).

Aurreikusitako eraikuntzaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek erabakitako erreferentziazko sestrari dagokionez, honako hau izango da: Sestra gainean: Behe-solairua + solairu bat + estalkipeko solairua (6 m). Sestra azpian: Soto bat.

Eraikin bakoitzean, solairuko gehieneko okupazioa 180 m²-koa izango da.

Arau berezi honi erantsitako orri grafikoetan zehaztutako beheko solairuetan eta goragokoetan baino ez dira baimentzen hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek araututa dauden bezala, partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren gehieneko maila betetzea baztertu gabe.

6. Partzelatzea.

Zatiezintzat jotzen da finkatutako antolamenduaren emaitza den partzelazioa.

Hauek dira antolatutako partzela eraikigarri berriak:

* «a.30 / EP.04.1» partzela, bizitegi-erabilerakoa, 1.927 m²-ko azalerakoa (g.g.b.). Zatiezina.

* «a.30 / EP.04.2» partzela, bizitegi-erabilerakoa, 847 m²-ko azalerakoa (g.g.b.). Zatiezina.

Antolatutako eraikin berriak etxebizitzatan zatitzean, ezingo da gainditu bizitegi-eraikin independente bakoitzeko 2 etxebizitzako kopurua. Lokal osagarriek, edo zerbitzukoek, funtzio- eta erregistro-unitate bat osatuko dute aipatu etxebizitzekin.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako «4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak» planoan dago jasota).

Areako eremu osoa, antolamenduaren arabera bizitegi-partzela eraikigarrietarakoa den lurzorua izan ezik, erabilera eta jabari publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian adierazitakoak dira.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Las posibles ampliaciones a ejecutar según lo previsto en el apartado C.4 de esta Norma Particular, no modificarán el perfil, ni el número de plantas del edificio existente, y respetarán en todo caso una distancia mínima de 5 m desde los límites de la parcela.

En lo que corresponde a las nuevas edificaciones propuestas en las Parcelas «a.30 / EP.04.1» y «a.30 / EP.04.2»:

Las alineaciones son las que constan en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso:

— Parcela «a.30 / EP.04.1»: Las alineaciones respetarán una distancia mínima de 10 m al límite de parcela de la calle de acceso y de 5 m. al resto de límites.

— Parcela «a.30 / EP.04.2»: Las alineaciones respetarán una distancia mínima de 5 m al límite de parcela de la calle de acceso y de 3 m. al resto de límites.

— La distancia de la edificación al cauce de la regata respetará lo previsto por el PTS de Ríos de la CAPV (12 m mínimo).

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será: Sobre rasante: PB + 1 PP + PBC (6 m). Bajo rasante: 1PS.

La ocupación máxima en planta de cada edificación será de 180 m².

Solo se autorizan los vuelos, en plantas baja y de piso previstos en las Hojas Gráficas adjuntas a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Las nuevas parcelas edificables ordenadas son:

* Parcela «a.30 / EP.04.1», de uso residencial, con 1.927 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

* Parcela «a.30 / EP.04.2», de uso residencial, con 847 m² (aprox.) de superficie. Indivisible.

La división en viviendas de las nuevas construcciones ordenadas, no superará el de 2 viviendas por edificio residencial independiente. Los locales auxiliares, o de servicio, constituirán una unidad funcional y registral con las citadas viviendas.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables residenciales corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Egikaritzeko aldez aurreko baldintza.

Area honek uholde-arriskua daukanez 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin, antolatutako eraikuntza berriko partzelak egikaritu aurretik edo egikaritzen diren bitartean, beharbeharrezkoa izango da Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak edo jabe partikularrek guztiz betetzea uholdeen aurkako zenbait jarduketa; hain zuzen ere, hiri-garapen honi zuzen lotuta gelditu eta Landarbasoko (edo Epelerrekako) errekako ubidearen berariazko azterketa hidrauliko nahiz antolamenduaren esparruko batek zehaztu beharrekoak.

Era berean, erabilerak eta eraikinak zabaltzeko edo lehendabizikoz ezartzeko, ezinbesteko baldintza izango da gainjarritako «Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area» baldintzako zehaztapen arautzaileak betetzea (planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrek zehaztuta daude).

2. Hiritartze-lanak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Partzela eraikigarri berrietan, kasuan kasuko hirigintza-lan osagarrien proiektuak kontuan hartuta zehaztu eta egikarituko dira osagarrizko hirigintza-lanak (zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak eta bai sarbideak, bai eraiki gabeko lurzoru pribatua, bai antolamendu xehakatuak zehaztutako lagapen publikoko lurzorua egokitzea).

3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko, handitzeko eta ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau berezi honetako «5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak» planoan bi zuzkidura-jarduketa daude zehaztuta: EP.04.1 eta EP.04.2Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 42. artikuluan adierazitako ondorioetarako, beharrezko birpartzelatze-proiektuak onartuko dira, kasuan kasuko jarduketetako eraikuntzaren aurretik.

Erabakitako zuzkidurazko jarduketetan, bi familiarentzako eraikin oso bat izango da gutxieneko eraikuntza-unitatea.

Arau berezi honek (C.4.1. atala) baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean egin litezkeen handitzeak, halaber, zuzkidurazko jarduketatzat hartuko dira.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dira egin beharrekoak.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Condición previa de ejecutividad.

Dado que este Area es inundable con período de retorno de 10 a 100 años, la ejecución de las parcelas de nueva edificación ordenadas, queda supeditada al cumplimiento previo, o simultáneo, bien por parte de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, bien por parte de los propietarios particulares, de aquellas actuaciones contra las inundaciones que quedan ligadas directamente a este desarrollo urbano, y que deben ser establecidas por un específico Estudio Hidráulico y de Ordenación del Cauce de la regata de Landarbaso (ó Epelerreka).

Así mismo, la posibilidad de ampliación, o nueva implantación de usos y edificaciones quedará supeditada al cumplimiento de las determinaciones reguladoras del condicionante superpuesto «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (CS-2.e), establecidas por las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

En las nuevas parcelas edificables las obras de urbanización complementaria (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos, del suelo privado no edificado y del suelo de cesión pública previsto por la ordenación pormenorizada) quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, ampliación y sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas dos Actuaciones de Dotación: EP.04.1 y EP.04.2. A los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se aprobarán los Proyectos de Reparcelación necesarios, de forma previa a la edificación de las respectivas actuaciones.

En las Actuaciones de Dotación previstas la unidad mínima de construcción será de un edificio bifamiliar completo.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (apartado C.4.1) tendrán, así mismo, la consideración de Actuaciones de Dotación.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Arau berezi honetako E.2. atalean jasotako zuzkidurazko jarduketen xede diren partzelen jabeek behar-beharrezkoa izango dute Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2. artikuluan adierazitako betebeharrak betetzea.

Exekuzioari egotz dakizkiokeen aurreikusitako hirigintza-kargatzat hartuko dira (zuzkidurazko jarduketak) erabakitako antolamendua gauzatzearekin zerikusi zuzena dutenak, jarduketa horien mugen barruan kokatuta gelditu zein ez.

EP.04.1. eta EP.04.2. zuzkidurazko jarduketen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira bai hirigintza-legediak zehaztutakoak, bai erabakitako antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, jarduketen mugen barruan egon ala haietatik kanpo, hala nola, planeamendu orokor honetan erabakitakoaren arabera, jarduketa horiei dagozkien eremuei atxikita geratu direnak. Besteak beste, hauek:

* Areatik kanpoko sare orokorrekin lotzeko zerbitzuko azpiegitura-adarrak egikaritzearen kostua.

* Ur beltzak isurtzeko eta arazteko sistema egin eta mantentzearen kostuak.

* Jarduketa-eremuaren barruko kale-tarteko hirigintza egokitzea (galtzada eta espaloia).

* Jarduketa-eremuaren barruan, errekaren ertzean barrena antolatutako lurzoru libreko zerrendari dagokion tartea egokitzea eta bertan hirigintza-lanak egitea.

* Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak hartu beharreko baimen-erabaki egokiaren ondorioz unitate hauei egotz dakizkiekeen jarduketen kostuak.

* Jarduketa bakoitzari egotz dakizkiokeen uholde-kontrako jardueren guztizko kostu ekonomikoaren zati proportzionalaren finantzaketa, Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak Hernaniko Udalarekin izenpetuko duen hitzarmen egokian zehaztu beharreko ehunekoan.

Antolatutako gainerako partzelei hirigintza-karga hauek egokituko zaizkie:

* Partzela bakoitzeko barne-hirigintza egitea.

* Finka ixtea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek jasotako zehaztapenen arabera.

* Zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak gauzatzea.

* Ur beltzak isurtzeko eta arazteko sistema egin eta mantentzearen kostuak beren gain hartzea.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere eskumenekoak baitira Urumea ibaia eta Landarbasoko (Epelerreka) erreka, azterketa hidrauliko espezifikotik (ikus arau berezi honetako E.1. atala) eratortzen diren uholdeen kontrako babeslanak gauzatu eta finantzatuko ditu, bere planen eta programen arabera.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.2 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución previstas (Actuaciones de Dotación), aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de dichas actuaciones.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las Actuaciones de Dotación EP.04.1 y EP.04.2., las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada adoptada, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites de las mismas, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas a los ámbitos correspondientes a dichas Actuaciones. Entre ellas las siguientes:

* El coste de la ejecución de los ramales de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Area.

* Los costes de ejecución y mantenimiento del sistema de depuración y vertido de aguas fecales.

* El acondicionamiento de la urbanización del tramo de calle incluido dentro del ámbito de actuación (calzada y acera).

* El acondicionamiento y urbanización del tramo incluido dentro del ámbito de actuación, correspondiente a la banda de suelo libre ordenada a lo de la orilla de la regata.

* Los costes de las actuaciones que le puedan ser atribuibles a estas unidades, como consecuencia de la correspondiente resolución de autorización a adoptar por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

* La financiación de la parte proporcional del costo económico total de las actuaciones contra las inundaciones atribuibles a cada Actuación, en el porcentaje a fijar en el correspondiente Convenio que el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco suscribirá con el Ayuntamiento de Hernani.

Sobre el resto de las parcelas ordenadas recaerán las siguientes cargas urbanísticas:

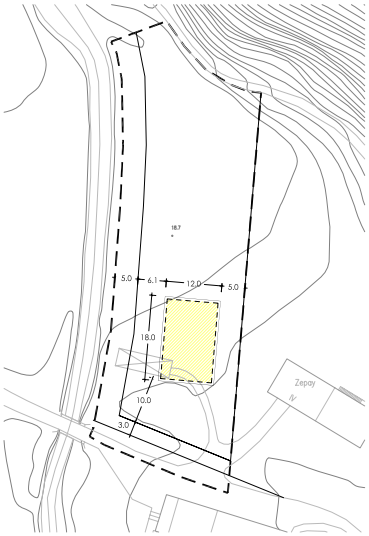
* Ejecutar la urbanización interior de cada parcela.

* Ejecutar el cerramiento de la finca, según las determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

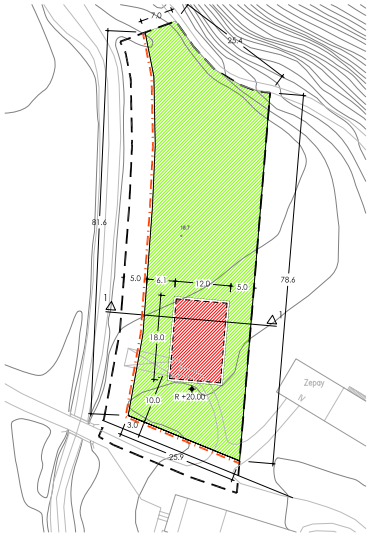
* Ejecutar las acometidas a las redes generales de servicio.

* Asumir los costes de ejecución y mantenimiento del sistema de depuración y vertido de aguas fecales.

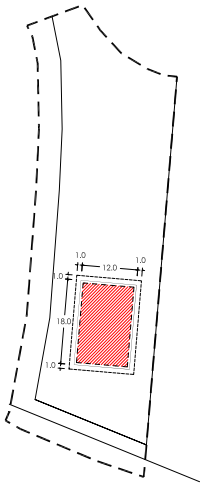
La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, entidad que ostenta la competencia sobre el río Urumea y sobre la regata de Landarbaso (Epelerreka), ejecutará y financiará, en función de sus planes y programas, las obras de protección contra las inundaciones que se deriven del específico Estudio Hidráulico (ver apartado E.1 de la presente Norma Particular).



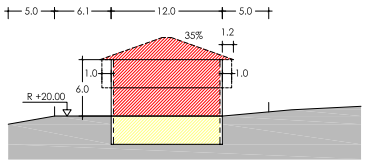
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

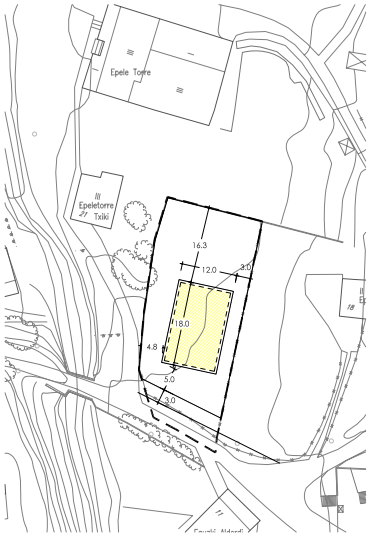
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/GOIA
EPELA

EP.04.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

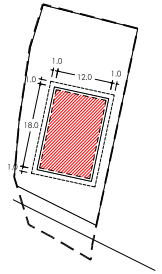
E - 1:1000



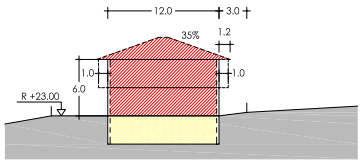
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/GOIA
EPELA

EP.04.2

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(UG) ER – EREÑOTZU
AZPI-EREMUA

(UG)ER.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Ereñotzuko hiriguneko alde zaharrenari dagokio. Hortaz, gaur egun eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 24.807 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo antolamendua finkatzea; antolamendu hori 1996an behin betiko onartutako arau subsidiarioek zehaztu zuten. Finkatutako antolamendu horren barruan, jadanik aurreikusita dago Ereñotzuko auzoko 8. zk.ko partzelan (aipatu arau subsidiarioetako SU-32.4 area) kokatu beharreko bizitegi-eraikuntza berria, baina oraindik egikaritu gabe dago.

— Egungo eraikinak finkatzea; udal-lizentzien arabera eraikitakoak dira.

— Dauden Ekipamenduko Sistema Orokorrak (irakaskuntzakoa, kiroletakoa eta erlijiosoa) eta Hiriko Gune Libreenak (plaza) finkatzea. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren SU-32.3 arean oraindik exekutatzeke dagoen zatia berrantolatzea, hari Ekipamendu Publikoko erabilera emateko (erreserba, etorkizuneko zuzkidura-premiei aurre egiteko). Parrokiaren inguruan dagoen ekipamendu-arean zuzkidurazko eraikin edo instalazio berriren bat (pilotalekua edo bestelako zerbitzu publikoak) eraikitzeko aukera aintzat hartzea.

— Lanak egitea lur gaineko hirigintza eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko; besteak beste, ingurumenari, GI-3410 errepideko zeharbideko zirkulazioa arintzeari eta ur beltzetarako kolektore orokorra egiteari dagokienez.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.20 Dentsitate ertaineko bizitegirako» gunea (azalera: 10.823 m²).

«A.30 Dentsitate txikiko bizitegirako» gunea (azalera: 6.621 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 2.532 m²).

Irakaskuntza- eta erlijio-arloko «E.00 komunitate-ekipamendua» sistema orokorra (3.195 m²).

«D.10 hiri-gune libreak» sistema orokorra: Plaza (1.636 m²-ko azalera).

SUBAMBITO
(UG) ER – EREÑOTZU

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA
(UG)ER.01

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parte más antigua del Casco urbano de Ereñotzu. Se trata, por tanto, de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 24.807 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en 1996. Dentro de esta ordenación consolidada, ya se prevé la nueva construcción residencial a ubicar en la parcela de Ereñotzu Auzoa n.º 8 (Area SU-32.4 de las citadas NNSS), que permanece aún sin ejecutar.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Consolidación de los Sistemas Generales de Equipamientos (docente, deportivo y religioso) y de Espacios Libres Urbanos (plaza) existentes. Reordenación de la parte del Area SU-32.3 de la Revisión de las NNSS, que permanece aún sin ejecutar, para destinarla a Equipamiento Público (reserva para futuras necesidades rotacionales). Previsión de la posibilidad de construcción de algún nuevo edificio, o instalación dotacional (frontón, ú otros servicios públicos) en el área equipamental existente en el entorno del templo Parroquial.

— Emprender acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio, entre ellas las de mejora ambiental y calmado del tráfico de la travesía de la Carretera GI- 3410 y la de construcción de un colector general de aguas fecales.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.20 Residencial de Densidad Media» (Sup. 10.823 m²)

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 6.621 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 2.532 m²).

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» Docente y Religioso (Sup. 3.195 m²).

Sistema General «D.10 Espacio Libres Urbanos» Plaza (Sup. 1.636 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da, egungo eraikinen formaren ondorio dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, Udalak kasuan-kasuan emandako eraikuntza-baimenen baldintza espezifikoek zehaztutako baldintza eta ezaugarrietan ezarritakoa.

Olaburu-Goikoa eraikinaren barrualdea, ordea, berriz ere zati daiteke, lau etxebizitzatan hain zuzen ere, baina finkatutako guztizko azalera eraikiaren gehieneko maila errespetatuta.

Komunitate-ekipamenduko sistema orokorrei dagozkien eta arau berezi honek antolatuta dauden partzela eraikigarriek ez daukate hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoetarako direlako.

4.2. Garapen berria:

Ereñotzu auzoko 8. zk.a.

* Sestra gainean (beheko solairua eta goragoko solairuak): 240 m²(t).

* Sestra azpian (sotoa / erdisotoa): 120 m²(t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek, erabileren antolamendu xehakatua gauzatzeko, egindako zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Hau da area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, esleitutako erabileraren arabera:

Ereñotzu auzoko 8. zk.a.

* Sestra gainean: 240 m²(t), bizitegi-erabilerarako. Eraiki beharreko etxebizitzen kopurua gehienez ere 2 izango da (batez besteko azalera eraikia: 120 m²(t)-/etxeb.). Den-dena etxebizitza libreko erregimenerako.

* Sestra azpian: 120 m²(t), zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo sistema orokorren finkapena:

— Bide-sistema orokorra (GI-3410. errepidea) (C.10/ER.01).

— Komunitate-ekipamenduko sistema orokorra (irakaskuntza- eta erlijio-arlokoa) (E.00/ER.01).

— Hiri-gune libreen sistema orokorra (plaza) (D.10/ER.01).

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzailerik zehaztea.

8. Antolamenduari gainjarritako baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Arearen zati txiki batek hondoratze-arriskua dauka, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldikoa. (CS-2.c).

— Balizko arkeologia-balioko zonak: Ereñotzuko burdinolak (D kodea) eta Ereñotzuko dorretxea (A kodea). (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 1997-02-21) (CS-5.b).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b).

4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Desarrollo existente:

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

El edificio Olaburu-Goikoa, sin embargo, puede subdividirse interiormente en 4 viviendas, pero respetando el tope de la superficie construida total consolidada.

Las parcelas edificables correspondientes a los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario, ordenadas por esta Norma Particular carecen de edificabilidad urbanística, por destinarse a dotaciones públicas, no lucrativas.

4.2. Nuevo desarrollo:

Ereñotzu Auzoa n.º 8.

* Sobre rasante (planta baja y plantas de piso): 240 m²(t).

* Bajo rasante (sótano / semisótano): 120 m² (t).

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La nueva edificabilidad urbanística a ordenar en este Area, en función del uso atribuido, queda desglosada como sigue:

Ereñotzu Auzoa n.º 8.

* Sobre rasante: 240 m²(t) destinados a uso residencial. El número máximo de viviendas a construir será de 2 (Superficie construida media 120 m²-t-/viv.). Destinada en su totalidad a régimen de Vivienda Libre.

* Bajo rasante: 120 m²(t) destinados a aparcamiento de servicio y usos auxiliares de las viviendas.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistemas Generales existentes:

— Sistema General Viario (Carretera GI-3410) (C.10/ER.01).

— Sistema General de Equipamiento Comunitario (Docente y Religioso) (E.00/ER.01).

— Sistema General de Espacios Libres Urbanos (Plaza) (D.10/ER.01).

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Una pequeña parte del Area afectada por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años (CS-2.c).

— Zonas de presunción arqueológica: Ferrerías de Ereñotzu (Clave D) y Casa Torre de Ereñotzu (Clave A). (*Boletín Oficial del País Vasco* 21-02-1997) (CS-5.b).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— «Ereñotzu baserria (dorrea)» (erref.: III-7) eta «Central Hidroeléctrica Ereñotzu» (erref.: III-11): Ondasun higiezin hauek EAEko monumentu aldarrikatzeko daude proposatuta, eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta daude III. motako babes-erregimenarekin.

— «Ereñotzuko San Antonio eliza» (erref.: IV-2) eta «Baserri Lonja (Ereñotzu)» (erref.: IV-10): Ondasun higiezin hauek Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Katalogoan daude sartuta IV. motako babes-erregimenarekin.

— «Ereñotzuko burdinolak» (D kodea) (erref.: A-4.12) eta «Ereñotzuko dorretxea» (A kodea) (erref.: A-4.13): Balizko arkeologia-balioko zonak. Mugatutako eremuetako jarduketetan, Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondareko Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpeneko 4. artikuluan jasotakoa kontuan hartuko da (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren barruan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren eragina ahalik gehiena gutxitzea; obrek inguruko biztanleen artean eragindako kalteak ahalik gehiena gutxitzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); antolamendu horrek, beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak eta Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honetako B atala).

Finkatutako eraikin bat desagertu edo eraitsi, eta hura ordeztu nahi izanez gero, Udalak, komenigarritzat jotzen badu zonaren antolaketa hobea izan dadin, lerrokadurak edo finkatutako beste hirigintza-parametro batzuk berriz zehazteko eskatu ahal izango du, betiere arau berezi honek eraikigarritasunerako adierazitako gehieneko mailak errespetatuta, eta, horretarako, Plan Berezi bat edo Xehetasunezko Azterketa bat idatzi beharko da, egokia zein den, egin nahi diren berregokitzapenen zer-nolakoaren arabera.

Aurreikusitako eraikuntza berriko partzelei dagokien antolamendu xehakatua, halaber, arau berezi honetan dago adierazita; horregatik, zuzenean egikaritu beharrekotzat hartzen da (ikus erantsitako orri grafikoa).

Hala ere, partzela horietarako zehaztutako antolamendu xehakatua berregokitu edo birplanteatu ahal izango da xehetasunezko azterketa egokiaren bidez, alde batera utzi gabe arau berezi honetan eraikinen forma mugatzeko adierazitako parametroak bete behar izatea (gehieneko okupazioa, profila, altuera, muturreko lerrokadurak eta abar).

Sistema Orokorren lurzoruan, eraikin edo instalazio berriak (pilotalekua edo bestelakoak) Xehetasun Azterketa baten bidez antolatuko dira.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— «Caserío Ereñotzu (Torre)» (ref. III-7) y «Central Hidroeléctrica Ereñotzu» (ref. III-11): Bienes inmuebles propuestos para declaración como monumentos de la CAPV, incluidos en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de NNSS con un régimen de protección Tipo-III.

— «Iglesia de San Antonio de Ereñotzu» (ref. IV-2) y «Caserío Lonja (Ereñotzu)» (ref. IV-10): Bienes inmuebles incluidos en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de NNSS con un régimen de protección Tipo-IV.

— «Ferrerías de Ereñotzu» (Clave D) (ref. A-4.12) y «Casa Torre de Ereñotzu» (Clave A) (ref. A-4.13): Zonas de Presunción Arqueológica. Las actuaciones sobre los ámbitos delimitados atenderán a lo previsto en el artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias y el Plan Especial aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

En el hipotético caso de desaparición o derribo de un edificio consolidado, la operación de sustitución, el Ayuntamiento, si lo estimara conveniente para una mejor solución de ordenación de la zona, podrá exigir la redefinición de las alineaciones u otros de los parámetros urbanísticos consolidados, respetando siempre los topes de edificabilidad establecidos por esta Norma Particular., por medio de la redacción de un Plan Especial o un Estudio de Detalle, según proceda, a tenor de la naturaleza de los reajustes que se pretendan adoptar.

La ordenación pormenorizada correspondiente a la parcelas de nueva edificación prevista, queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa (ver Hoja Gráfica adjunta).

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dichas parcelas, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc).

La ordenación de las nuevas edificaciones, o instalaciones (frontón u otros), en suelo de Sistema Generales se ordenará mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

Ereñotzuko 8. zk.ko partzela eraikigarria salbuespena da; partzela horri finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria dagokio, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «3-Kalifikazio xehakatua».

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Egungo garapena:

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Agortutzat jotzen da area honetako eraikitze-ahalmena eta ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen erabilerarik eta jabetza pribaturik gabeko lurzoruan.

Aurrekoaren salbuespen gisa, Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorreko partzelan (irakaskuntzakoa, kiroletakoa eta erreserbakoa) eta Gune Libreen Sistema Orokorrekoan, beharrezko eraikigarritasun fisikoa erabaki ahal izango da garatu beharreko zuzkidura-programaren arabera, bazter utzi gabe arau berezi honetako D.5 atalean zehaztutako eraikuntza-parametroetatik eratortzen diren mugak.

3.2. Garapen berriak:

«a.30 / ER.01.1» partzela.

* Bizitegirako erabilera: 240 m²(t); den-dena etxebizitza libreko erregimenerako. Hegal itxiak barne, bai eta estalkipeko guneak ere, 2 m-ko altuera edo handiagoa badute.

* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 120 m²(t).

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako bizitegi-partzeletan, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. atalean adierazitakoa da erregimen aplikagarria, eraikinetako behe-solairuen erabileraren erregulazioa salbuetsita, ez baita aplikagarria izango; izan ere, behe-solairu horietan merkataritza-, ibilgailuen aparkaleku-, trasteleku- eta etxebizitza-erabilerak baino ez dira baimentzen, familia bakarrarentzako edo birentzako bizitegi-eraikinak badira, edo kasuan kasuko eraikuntza-baimenek berariaz hala xedatu badute.

Lurzoru libre pribatua lorategi-area, baratze, sarbide eta aparkaleku gisa baino ezingo da erabili.

Komunitate-ekipamenduko partzela eraikigarriek, hurrenez hurren, erlijio- eta eskola-erabilera izan beharko dute. Halere, justifikatutako arrazoiak badaude, Udalak beste ekipamendu-erabilera batzuk ezartzea baimendu ahal izango du; titulartasun publikoarekin bigarren kasuan, eta publiko edo pribatuarekin, lehenengoan.

Ekipamendu Komunitario (erreserbakoa) gisa kalifikatutako partzela zuzkidura publikoetarako izango da, Ekipamenduko Udal Programaren beharrizanen arabera.

Arau berezi honek proposatutako bizitegi-eraikin berrian, erantsitako orri grafikoan zehaztutakoa kontuan hartuko da erabileren antolamendu xehakatua erabakitzean.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Es excepción la parcela edificable Ereñotzu n.º 8 a la que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3 Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

3.1. «Desarrollo existente:

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Area y no se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

Como excepción de lo anterior, en las parcelas destinadas al Sistema General de Equipamiento Comunitario (escolar, deportivo y de reserva) y al Sistema General de Espacios Libres se podrá adoptar la edificabilidad física necesaria en función del programa dotacional a desarrollar, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de los parámetros de edificación establecidos por el apartado D.5 de esta Norma Particular.

3.2. Nuevos desarrollos:

Parcela «a.30 / ER.01.1».

* Uso Residencial: 240 m² (t), destinada en su totalidad a régimen de vivienda libre. Incluidos vuelos cerrados y espacios bajo cubierta con altura igual, o mayor de 2 m.

* Usos auxiliares (aparcamiento, trastero, txoko, etc.): 120 m²(t).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas residenciales consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, con la excepción de la regulación de uso de las plantas bajas de las edificaciones que no será de aplicación, ya que en estas plantas bajas sólo se autorizan usos comerciales, de aparcamiento de vehículos y trasteros, o, de vivienda, cuando se trate de edificaciones residenciales uni, o bifamiliares, o cuando así haya quedado explícitamente dispuesto por las respectivas licencias de construcción.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada, huerta, accesos y aparcamiento.

Las parcelas edificables de Equipamiento Comunitario deberán destinarse a uso Religioso, Escolar, respectivamente. No obstante de mediar razones justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación bajo titularidad pública en el segundo de ellos, y pública o privada en el primero, de otros usos equipamentales.

La parcela calificada como Equipamiento Comunitario (de Reserva) se destinará a usos dotacionales públicos, en función de las necesidades del Programa Municipal de Equipamiento.

La ordenación pormenorizada de usos a adoptar en la nueva edificación residencial propuesta por esta Norma Particular atenderá a lo establecido en la Hoja Gráfica adjunta.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira. Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

Eskola-ekipamenduko eraikuntzan egin daitezkeen erreformek edo, bestela, handitzeek jabetza-mugetatik gutxienez 3 m atzeratuta egon beharko dute, eta parrokiaren atzealdeko lerrokaduratik 10 m, eta gehienez ere 3 solairuko profila izango dute sestra gainean, partzelako puntu desabantailatsuenean. Sistema Orokorreko gainerako partzeletan, instalazioak edo zuzkidura-eraikinak ezartzean dagokion Xehetasun Azterketak xedatutako lerrokadurak eta profilak errespetatu beharko dira.

«a.30 / ER.01.1» partzelan proposatutako eraikuntza berriari dagokionez:

Lerrokadurak arau berezi honi erantsitako orri grafikoan azaltzen direnak dira, eta muturreko lerrokaduratzat hartu behar dira. Nolanahi ere, aurrealdeko lerrokadura eraikin mugakidearena izango da (Kontxita-Enea edo Ereñotzuko auzoko 7. zk.a), eta gainerako lerrokaduretan partzela-mugekiko 3 m-ko gutxieneko distantzia izango da.

Aurreikusitako eraikuntzaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek erabakitako erreferentziazko sestrari dagokionez, honako hau izango da: Sestra gainean: Behe-solairua + solairu bat (7 m-ko altuerako erlaitza). Sestra azpian: Sotoko solairu bat, edo erdisotoa.

Eraikinean, solairuko gehieneko okupazioa 120 m²-koa izango da.

Arau berezi honi erantsitako orri grafikoan zehaztutako beheko solairuetan eta goragokoetan baino ez dira baimentzen hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek araututa dauden bezala, partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren gehieneko maila betetzea baztertu gabe.

6. Partzelatzea.

Zatiezintzat jotzen da finkatutako antolamenduaren emaitza den partzelazioa.

Bizitegi-erabilerakoa eta zatiezina den beste partzela eraikigarri bat antolatzen da: «a.30 / ER.01.1» partzela, gutxi gorabehera 508 m²-koa.

Antolatutako eraikin berria zatitzean, ezingo dira izan 2 etxebizitza baino gehiago. Lokal osagarriek, edo zerbitzukoek, funtzio- eta erregistro-unitate bat osatuko dute aipatu etxebizitzekin.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako «4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak» planoan dago jasota).

Areako eremu osoa, antolamenduaren arabera bizitegi-partzela eraikigarrietarakoa den lurzorua izan ezik, erabilera eta jabari publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian adierazitakoak dira.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Las posibles reformas, o en su caso, ampliaciones de la edificación de equipamiento escolar, respetará unos retiros mínimos de 3 m a los límites de propiedad, y de 10 m a la alineación trasera de la Parroquia, y un perfil máximo de 3 plantas sobre rasante, en el punto más desfavorable de la parcela. La implantación de instalaciones, o edificaciones rotacionales en el resto de las parcelas de Sistema General se atendrá a las alineaciones y perfiles edificatorios a adoptar por un Estudio de Detalle.

En lo que corresponde a la nueva edificación propuesta en la Parcela «a.30 / ER.01.1»:

Las alineaciones son las que constan en la Hoja Gráficas adjunta a esta Norma Particular, y deben considerarse como alineaciones extremas. En todo caso, la alineación delantera mantendrá la del edificio colindante (Kontxita-Enea o Ereñotzu Auzoa n.º 7) y en el resto de alineaciones una distancia mínima de 3 m a los límites de parcela.

El perfil y la altura de la edificación prevista, respecto de la rasante de referencia establecida por esta ordenación pormenorizada, será: Sobre rasante: PB + 1 PP (7 m. de altura de cornisa). Bajo rasante: 1 planta de sótano, o semisótano.

La ocupación máxima en planta de la edificación será de 120 m².

Solo se autorizan los vuelos, en plantas baja y de piso previstos en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular, según quedan regulados por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias, y sin perjuicio del cumplimiento del tope de edificabilidad física atribuida a la parcela.

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Se ordena una nueva parcela edificable de uso residencial, así mismo indivisible: Parcela «a.30 / ER.01.1» de 508 m² aproximadamente.

La división en viviendas de la nueva construcción ordenada, no superará el de 2 viviendas. Los locales auxiliares, o de servicio, constituirán una unidad funcional y registral con las citadas viviendas.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

Toda la superficie del Area, con exclusión del suelo destinado por la ordenación a las parcelas edificables residenciales corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Partzela eraikigarri berrian, kasuan kasuko hirigintza-lan osagarrien proiektuak kontuan hartuta zehaztu eta egikarituko dira osagarrizko hirigintza-lanak (zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak, sarbideak eta eraiki gabeko lurzorua egokitzea).

Eraikinak ibilgailuak GI-3410 errepidera iristeko bide bakarra izango du.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan aurreikusitako uholdeen aurkako jarduketak gauzatzeko beharrezkoak diren herri-lan arrunteko proiektuen idazketa sustatuko du.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplika dakiekeen sektore-araudiko zehaztapenak ere beteko dituzte (EAEko ibaien lurralde-plan sektoriala).

Arau berezi honetako «5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak» planoan zuzkidura-jarduketa bat dago zehaztuta: ER.01.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 42. artikuluan adierazitako ondorioetarako, beharrezko birpartzelatze-proiektua onartuko da, unitate honetako eraikuntzaren aurretik.

Erabakitako zuzkidurazko jarduketan, bi familiarentzako eraikin oso bat izango da gutxieneko eraikuntza-unitatea.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dira egin beharrekoak.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako zuzkidurazko jarduketari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zerikusi zuzena dutenak, jarduketa horren mugen barruan kokatuta gelditu zein ez. Besteak beste, hauek:

* Perimetro-itxitura egitea (Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoaren arabera gauzatu beharrekoa), hala nola sarbideak, lurzoru libre pribatuaren gainazaleko tratamendua eta zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak.

* Ur beltzak arazteko instalazioa (horretarako indarreko araudiarekin bat datozen ezaugarriz hornitua) egiteak eta mantentzeak sortutako gastuak, baldin eta eraikina egiten denean gauzatu gabe badago ur beltzak biltzeko sare orokorra).

Zuzkidurazko jarduketa horren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2. artikuluan adierazitako betebeharrak bete behar dituzte.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala egokituz gero, Hernaniko Udalarekin izenpetu beharreko hitzarmenen arabera, bere planetan uholdeei aurka egiteko aurreikusitako jarduketak gauzatu eta finantzatuko ditu.

En la nueva parcela edificable las obras de urbanización complementaria (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos y del suelo no edificado) quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

El edificio quedará provisto de un único acceso rodado a la carretera GI- 3410.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV) que les sea de aplicación.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación de Dotación: ER.01.1. A los efectos previstos por el artículo 42 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se aprobará el Proyecto de Reparcelación necesario, de forma previa a la edificación de esta unidad.

En la Actuación de Dotación prevista, la unidad mínima de construcción será de un edificio bifamiliar completo.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

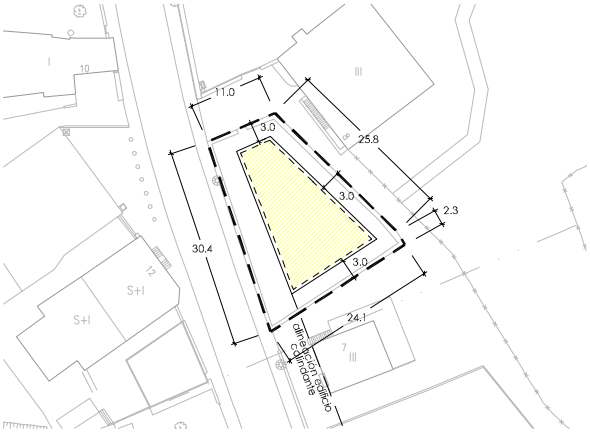
Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuible a la Actuación de Dotación prevista, aquella directamente relacionada con la materialización de la ordenación adoptada, queden, o no ubicadas dentro de los límites de dicha actuación. Entre ellas las siguientes:

* La ejecución del cerramiento perimetral (a construir según lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales), accesos, tratamiento superficial del suelo libre privado y las acometidas a las redes generales de servicio.

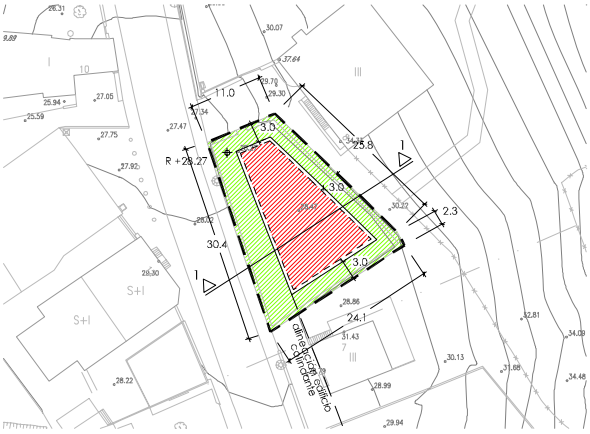
* Los gastos de realización y mantenimiento de la instalación depuradora de aguas fecales, de características acordes con la normativa vigente al respecto, en caso de que en el momento de construcción del edificio, no esté ejecutada la red general de recogida de aguas fecales.

Los propietarios de las citada Actuación de Dotación quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

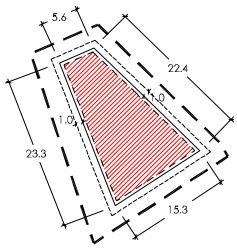
La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.



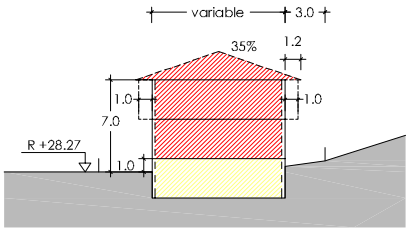
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA.
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO.
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE.
EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/GOIA
EREÑOTZU

ER.01.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

E - 1:1000

(UG)ER.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Errenteriako Udalaren zentral hidroelektrikoa dagoen partzelari dagokio.

— Gutxi gorabeherako azalera: 1.569 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo instalazioak eta zerbitzuetako azpiegituraren erabilera (zentral hidroelektrikoa) finkatzea.

— Burdinolaren hondakinak eta zentral zaharreko instalazioak museo-area gisa erabiltzeko aukera.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«F.00 Zerbitzuetako azpiegitura» sistema orokorra, zentral hidroelektrikoa (azalera: 1.569 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez dauka hirigintza-eraikigarritasunik, area irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoetarako gelditu baita.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi egokitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. atalak zehaztutakoaren arabera.

Egungo zerbitzuko azpiegitura-erabilera baino ez da baimentzen; hau da, berariaz azpiestazio elektrikorako eta haren osagarrizko zerbitzu eta instalazioetarako dena. Egungoa ez bezalako beste erabilera bat ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honetako E.2. atalean dago araututa, arau berezi honetako D.4. atalean erabileretarako zehaztutako antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bazter utzi gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo zerbitzuetako azpiegitura-sistema orokorrak finkatzea (zentral hidroelektrikoa) (F.00/ER.02).

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzailerik zehaztea.

8. Antolamenduari gainjarritako baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Arearen zati batek hondoratze-arriskua dauka, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldikoa. (CS-2.c).

— Balizko arkeologia-balioko zona: Ereñotzuko burdinolak (baserria, gaur egun) (D kodea). (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 1997-02-21) (CS-5.b).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina (CS-6.b).

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UG)ER.02

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la parcela de la Central Hidroeléctrica propiedad del Ayuntamiento de Rentaría.

— Superficie aproximada: 1.569 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de las instalaciones y del uso de Infraestructura de Servicios (Central Hidroeléctrica) ya existentes.

— Posibilidad de utilización de las ruinas de la ferrería y de las instalaciones de la antigua central como área museística.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «F.00 Infraestructura de Servicios» Central Hidroeléctrica (Sup. 1.569 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por quedar el Area destinada a dotaciones públicas, no lucrativas.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Solo se autoriza el uso de Infraestructura de Servicio existente, esto es, específicamente el destinado a Subestación Eléctrica y a sus servicios e instalaciones complementarias. La posibilidad de implantación de otro uso diferente del actual, queda regulada en el apartado E.2 de la presente Norma Urbanística Particular y sin perjuicio de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por el apartado D.4 de esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación de los Sistemas Generales de Infraestructura de Servicios (Central Hidroeléctrica) (F.00/ER.02) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Una parte del Area afectada por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años. (CS-2.c).

— Zona de presunción arqueológica: Ferrerías de Ereñotzu (hoy caserío) (Clave D). (*Boletín Oficial del País Vasco* 21-02-1997) (CS-5.b).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

— «Ereñotzuko burdinolak» (erref.: A-4.12) balizko arkeologia-balioko zona bat dira. Mugatutako eremuko jarduketetan (D kodea), Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondareko Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpeneko 4. artikuluan jasotakoa kontuan hartuko da (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide berezirik zehaztea. Inola ere alde batera utzi gabe kasuan kasuko jarduera-baimenetatik horretarako erator daitezkeen baldintzak.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honetan adierazitakoa da (erantsitako 3. eta 4. planoak); arau berezi horretako zehaztapenetan, besteak beste, egungoa finkatzen da.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «3-Kalifikazio xehakatua».

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarria zentral hidroelektrikorako eta haren osagarrizko zerbitzuetarako erabili beharko da. Hala ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuz gero, titulartasun publikoko ekipamendu-erabileretarako baliatu ahal izango da osorik edo zati bat.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira. Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzea.

Antolatutako partzela zatiezintzat jotzen da.

Era berean, ez da baimentzen eraikuntzaren barne-zatiketa erabilerako lokaletan edo jabetza independentea dutenetan.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako «4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak» planoan dago jasota).

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian adierazitakoak dira.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

— Las «Ferrerías de Ereñotzu» (Ref. A-4.12) constituyen una Zona de Presunción Arqueológica. Las actuaciones sobre el ámbito delimitado (Clave D) atenderán a lo previsto en el artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4) que, entre otras determinaciones, consolida la existente.

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

4. Usos pormenorizados.

La parcela edificable deberá destinarse a uso de central hidroeléctrica y a sus servicios complementarios. Sin embargo, si desde el Programa Municipal de Equipamiento quedara debidamente justificado, podrá dedicarse en parte o en su totalidad a usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

6. Parcelación.

La parcela ordenada se considera indivisible.

Así mismo no se autoriza la división interna de la edificación en locales de uso, o propiedad independiente.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Areako hirigintza hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak arearen jabea den entitateak sustatu beharreko osagarrizko lan-proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak hobetzeko, egokitzeko edo ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplika dakiekeen sektore-araudiko zehaztapenak ere beteko dituzte (EAEko ibaien lurralde-plan sektoriala).

Egungo jarduera behin betiko eteteagatik edo beste edozein gorabeherarengatik beharrezkoa bada Hirigintza Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren parametroak birplanteatzea (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra eta abar), aldaketa-proposamena nondik datorren eta une egokian egin den aztertu beharko da, hala nola egokitzen ote den (UG)ER-Ereñotzu azpi-eremuko hirigintza-antolamendurako oinarrizko irizpideetara eta lurralde honi eragiten dion hirigintza-problematikara. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartuko beharko dira, eta proiektu horretan partzelaren antolamenduaren birplanteamendu osoa aztertu beharko da, beharrezkoa izango baita egiturazko parametro berriak ezartzea.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dira egin beharrekoak.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Antolatutako partzelari hirigintza-karga hauek egokituko zaizkio:

* Barne-hirigintza egikaritzea.

* Finka ixtea eta aurrerantzean horrela izatea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek jasotako zehaztapenen arabera.

* Zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak gauzatzea.

* Zerbitzuko barne-sareak araudi orokorrera egokitzea, bereziki hauei dagokienez: Gaikako saneamendua, isurtzeko baldintzak, ur beltzak eta industrialak araztea eta abar.

(UG)ER.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau GI-3410 errepidearen ondoan dago, Ereñotzuko gunea Nafarroarako bidean bukatzen duen gunean, eta kirol-ekipamenduko partzela batek eta horren aldameneko lursail batek osatzen dute. Hortaz, neurri batean eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 5.256 m².

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Complementaria, a promover por la entidad propietaria del Area.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de mejora, acondicionamiento, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV) que les sea de aplicación.

Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (UG)ER – Ereñotzu, y a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Sobre la parcela ordenada recaerán las siguientes cargas urbanísticas:

* Ejecutar la urbanización interior.

* Ejecutar y mantener el cerramiento de la finca, según las determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

* Ejecutar las acometidas a las redes generales de servicio.

* Adaptar las redes interiores de servicio a la normativa general, especialmente en lo que se refiere a saneamiento separativo, condiciones de vertido, o depuración de aguas negras e industriales, etc.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UG)ER.03

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde al territorio situado junto a la carretera GI-3410 que remata el núcleo de Ereñotzu en dirección Navarra y esta formado por una parcela de equipamiento deportivo y el terreno contiguo a este. Se trata por tanto de terrenos en parte urbanizados y edificados.

— Superficie aproximada: 5.256 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo kirol-ekipamenduko sistema orokorra finkatzea.

— Lurzoruaren erreserbari eustea (oraindik egikaritu gabe dago); orain arte indarrean egondako planeamendu orokorrak sistema orokorrerako dauka izendatuta; eta haren erabilera berriz zehaztea komunitate-ekipamendu gisa.

— Aukera ematea egungo kirol-instalazioak handitzeko, haien osagarrizko zerbitzuak sortzeko, edo zuzkidurazko erabilera publiko berri bat ezartzeko, Ereñotzuko gunearen ekipamendu-beharren programaren arabera.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Komunitate-ekipamendua» sistema orokorra (kirol-arlokoa eta erreserba) (4.826 m²).

«C.10 Bide-komunikazioaren sarea» sistema orokorra (azalera: 430 m²).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Ez dauka hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

Soil-soilik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko, Zuzkidura Publikoko Jarduketan sartutako lurzoruan (ADP-ER.03.1), bizitegi-erabilera bereizgarriko 0,4 m²(t)/m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da (Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza) (ikus arau berezi honetako E.2. atala).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi egokitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. atalak zehaztutakoaren arabera.

Erabilera bereizgarria kirol-erabilera izanik, titulartasun publikoko ekipamendu-erabilera guztiak erabilera onargarriak dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo komunitate-ekipamenduko sistema orokorra (kirol-arloa eta erreserba) (E.00/ER.03) eta bideko sistema orokorra (GI-3410 errepidea) (D.10/ER.03).

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.

Ez da beharrezkoa baldintza arautzailerik zehaztea.

8. Antolamenduari gainjarritako baldintzak.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako «Hirigintza-arau orokorrak» B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

— Arearen zati batek hondoratze-arriskua dauka, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldikoa. (CS-2.c).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina (CS-6.b).

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del Sistema General de Equipamiento Deportivo existente.

— Mantenimiento de la reserva de suelo, aún no ejecutada, destinada a Sistema General por el planeamiento general hasta ahora vigente, redefiniendo su uso como Equipamiento Comunitario.

— Posibilitar la ampliación de las instalaciones deportivas existentes, la creación de servicios complementarios de éstas, o la implantación de un nuevo uso dotacional público, en función del programa de necesidades de equipamiento del núcleo de Ereñotzu.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «E.00 Equipamiento Comunitario» (Deportivo y de reserva) (Sup. 4.826 m²).

Sistema General «C.10 Red Comunicación Viaria» (Sup. 430 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Carece de edificabilidad urbanística, por tratarse de una dotación pública, no lucrativa.

A los solos efectos de lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en el suelo incluido en la Actuación de Dotación Pública (ADP-ER.03.1) se aplicará una edificabilidad urbanística de 0,4 m² (t)/m² de uso característico residencial (Vivienda de Protección Oficial de Régimen General) (ver apartado E.2 de la presente Norma Particular.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Siendo el uso característico el Deportivo, tienen la consideración de usos admisibles todos aquellos usos equipamentales ejercidos bajo titularidad pública.

6. Red de Sistemas Generales.

Sistema General de Equipamiento Comunitario (Deportivo y de Reserva) (E.00/ER.03) y Sistema General Viario (Carretera GI-3410) (D.10/ER.03) existentes.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

No es preciso determinar condiciones reguladoras.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Parte del Area afectada por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años. (CS-2.c).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410 (CS -6.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren barruan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren eragina ahalik gehiena gutxitzea; obrek inguruko biztanleen artean eragindako kalteak ahalik gehiena gutxitzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honetan adierazitakoa da (erantsitako 3. eta 4. planoak):

Partzelaren antolamendu xehakatua (oraindik egikaritu gabea), halaber, arau berezi honetan zehaztuta gelditzen da; horregatik, zuzenean egikaritu beharrekotzat hartzen da.

Hala ere, partzela horretarako zehaztutako antolamendu xehakatua berregokitu edo birplanteatu ahal izango da xehetasunezko azterketa egokiaren bidez, alde batera utzi gabe arau berezi honetan eraikinen forma mugatzeko adierazitako parametroak bete behar izatea (gehieneko okupazioa, profila, altuera, muturreko lerrokadurak eta abar).

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Kirol-ekipamenduko partzelari hiri-lurzoru finkatuaren kategoria dagokio, eta gainerakoari finkatu gabeko hiri-lurzoruarena, hirigintza faltagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «3-Kalifikazio xehakatua».

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Egungo instalazioak handitzeko edo eraikin berriak egiteko proiektuak edo proiektuek beharrezko eraikigarritasuna hartuko du edo dute garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera, bazter utzi gabe arau berezi honetako D.5. atalean zehaztutako eraikuntza-parametroetatik eratortzen diren mugak.

4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzelak kirol-erabilerakoa izan beharko du, hala nola haren lagungarri edo osagarri direnen erabilerakoa, titulartasun publikoarekin baliatzen badira, edo, bestela, lagapen-erregimenean.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4).

La ordenación pormenorizada de la parcela aún no ejecutada, queda, así mismo, establecida en esta Norma Particular, por lo que se consideran de ejecución directa.

No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para dicha parcela, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc).

11. Programación.

Area no sujeta a programación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

A la parcela de Equipamiento Deportivo corresponde la categoría de Suelo Urbano Consolidado y al resto a Suelo Urbano No Consolidado por carencia de Urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

El proyecto, o proyectos de ampliación de las instalaciones actuales, o de construcción de nuevas edificaciones adoptarán la edificabilidad necesaria en función del programa equipamental a desarrollar, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de los parámetros de edificación establecidos por el apartado D.5 de esta Norma Particular.

4. Usos pormenorizados.

La parcela consolidada deberá destinarse a uso deportivo y a aquellos otros, ejercidos bajo titularidad pública, o en su caso, en régimen de concesión, que sean auxiliares, o complementarios de aquel.

Ereñotzuko guneari dagokion Udalaren Ekipamendu Programaren arabera, «e.10 / ER.03.1» partzela eraikigarriaren zertarako osoa edo partziala zuzkidurazko erabilera hauen artean erabakiko da (titulartasun publikoarekin erabilita): Irakaskuntza-, kultura-, kirol-, osasun- eta laguntza-erabilerak, komunitate-egoitza eta administrazio-/herri-zerbitzua, edo pareko erabilerak, hala nola gune libreak edo aparkalekua.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Egungo eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatzen dira.

«e.10 / ER.03.1» partzela eraikigarriko lerrokaduren, profilen, altueren eta sestren finkapena eraikuntza-proiektu egokiaren bidez egingo da. Nolanahi ere, eraikin berriak ez du gaindituko sestra gaineko behe-solairuko + 2 solairuko gehieneko profila (10 m-ko altuerako erlaitza), ez eta soto batekoa ere sestra azpian, eta haren lerrokadurek partzela-mugekiko 5 m-ko gutxieneko distantzia gordeko dute, sektore-legediak (EAEko ibaien lurralde-plan sektorialak eta errepideetarako foru-arauak) erabakitako atzeranzko distantziak betetzea baztertu gabe.

6. Partzelatzea.

Zatiezintzat jotzen da finkatutako antolamenduaren emaitza den partzelazioa.

Zuzkidurazko erabilerakoa (sistema orokorra) eta zatiezina den beste partzela eraikigarri bat antolatzen da: «e.10 / ER.03.1» partzela, gutxi gorabehera 2.553 m²-koa.

Baimena ematen da bi partzela horiek elkartzeko, funtzio- eta erregistro-unitate bakarra osa dezaten.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako «4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak» planoan dago jasota).

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Ez da bidezkoa horiek aipatzea, ekipamendu-erabilera publikoa delako, irabazi-asmorik gabekoa.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Udalari edo ekipamendua kudeatzearen ardura izendatu zaion erakundeari egokituko zaio bere kontura egokitzea eta mantentzea zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak udal-gidalerroei jarraituz, hala nola barnealdeko gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura egitea (azken horretan kontuan hartu beharko da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek adierazitakoa).

Kasuan kasuko hirigintza-lan osagarrien proiektuak kontuan hartuta zehaztu eta egikarituko dira eraikin berrien osagarrizko hirigintza-lanak (zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak, sarbideak eta eraiki gabeko lurzorua egokitzea).

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan aurreikusitako uholdeen aurkako jarduketak gauzatzeko beharrezkoak diren herri-lan arrunteko proiektuen idazketa sustatuko du.

En función del Programa Municipal de Equipamiento, referido al núcleo de Ereñotzu, se establecerá el destino total, o parcial de la parcela edificable «e.10 / ER.03.1», entre los siguientes usos dotacionales (ejercidos bajo titularidad pública): Docente, Cultural, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Residencia Comunitaria y Administrativo/Servicio público, o asimilables, así como a espacios libres, o aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Se consolidan la ocupación, alineaciones y perfiles de los edificios existentes.

La fijación de alineaciones, perfiles, alturas y rasantes de la parcela edificable «e.10 / ER.03.1», se efectuará por el correspondiente proyecto de construcción. En todo caso, la nueva edificación no superará el perfil máximo sobre rasante de PB + 2PP (10 m de altura de cornisa) y de 1PS bajo rasante y sus alineaciones respetarán un mínimo: De 5 m a los límites de parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los retiros establecidos por la legislación sectorial (PTS de Ríos de la CAPV y Norma Foral de Carreteras).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

Se ordena una nueva parcela edificable de uso dotacional (sistema general), así mismo indivisible: Parcela «e.10 / ER.03.1» de 2.553 m² aproximadamente.

SE autoriza la agregación entre estas dos parcelas para constituir una sola unidad funcional y registral.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

No procede su señalamiento, al tratarse de un uso equipamental público, no lucrativo.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

Corresponderá al Ayuntamiento, o a la Entidad a la que esté encomendada la gestión del equipamiento, adaptar a su costa y mantener las acometidas a las redes generales de servicio según las directrices municipales, así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela (éste deberá atender a lo establecido por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias).

Las obras de urbanización (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos y del suelo no edificado) complementarias de las nuevas edificaciones, quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

2. Jarduteko baldintzak.

Egungo eraikinak handitzeko edo ordezteko lanek, hala nola oin berriko beste eraikin batzuk egitekoek, arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplika dakiekeen sektore-araudiko zehaztapenak ere beteko dituzte (EAEko ibaien lurralde-plan sektoriala eta errepideei buruzko foru-araua).

Arau berezi honetako «5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak» planoan zuzenean egikaritu beharreko jarduera bakan bat dago zehaztuta: ER.01.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.2. artikuluan erabakitakoaren arabera, desjabetzea izango da ADP honetan aplikatu beharreko jarduketa-sistema. Desjabetze horretarako, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3. artikuluan adierazitakoaren arabera, bizitegi-erabilera bereizgarriko 0,4m2(t)/m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna zehazten da Zuzkidura Publikoko Jarduketa honetarako (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza).

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dira egin beharrekoak.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako handitze-jarduketen edo eraikuntza berriko jarduketen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zerikusi zuzena dutenak, jarduketa horien mugen barruan kokatuta gelditu zein ez.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala egokituz gero, Hernaniko Udalarekin izenpetu beharreko hitzarmenen arabera, bere planetan uholdeei aurka egiteko aurreikusitako jarduketak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)ER.04 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Area hau Ereñotzuko guneko hego-ekialdeko zonan kokatutako bizitegi-piezari dagokio (Arau Subsidiarioetako SU-32.6 area). Gaur egun, zati batean eraikita eta urbanizatuta dauden lurrak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 10.054 m².

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo antolamendua finkatzea; antolamendu hori honako hauek erabaki zuten: Alde batetik, «Arau Subsidiarioen Aldaketa SU-32.6 eta SU-32.7 areetan (Ereñozu)» delakoak (Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2002ko apirilaren 23an behin betiko onartua); eta, bestetik, SU-32.6 (Ereñozu) Arearen Hiri Antolamendurako Plan Berezia» izenekoak (Hernaniko Udalbatzak 2008ko abenduaren 18an behin betiko onartua.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de ampliación, o de sustitución de los edificios existentes, así como las de construcción de otros de nueva planta, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV, y Norma Foral de Carreteras) que les sea de aplicación.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular queda delimitada una Actuación Aisladas de ejecución directa: ER.01.1. En función de lo estipulado por el Art. 186.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el sistema de actuación a aplicar en esta ADP será el de Expropiación. A este efecto expropiatorio, y según lo previsto en el Art. 186.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para esta ADP se establece una edificabilidad urbanística de 0,4m2(t)/m² de uso característico residencial (Vivienda de Protección Oficial de Régimen General).

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

5. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de las actuaciones de ampliación, o de nueva edificación previstas, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden o no ubicadas dentro de los límites de la presente Area.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA (UG)ER.04

A. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Este Area corresponde a la pieza residencial situada en la zona Sureste del Casco de Ereñotzu (Area SU-32.6 de la NNSS). Se trata de terrenos hoy día urbanizados y edificados en parte.

— Superficie aproximada: 10.054 m².

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de la ordenación existente, establecida por la «Modificación de Normas Subsidiarias en las Areas SU-32.6 y SU-32.7 (Ereñotzu)» aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 23 de abril de 2002 y por el «Plan Especial de Ordenación Urbana del Area SU-32.6 (Ereñotzu)» aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Hernani el 18 de diciembre de 2008.

— Egungo eraikinak finkatzea (udal-lizentzien arabera eraikitakoak).

— Arearen hirigintza egikaritu eta antolatutako Babes Ofizialeko Etxebizitzak eraiki ondoren, oraindik hutsik dauden edo eraikitzen ari diren bizitegi-partzelen eraikuntza osatzea.

C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa».

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«A.30 Dentsitate txikiko bizitegirako» gunea (10.054 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketaren nahiz Plan Bereziaren araberakoa (ikus arau berezi honetako B atala), eta, betiere, Udalaren eraikuntza-lizentzietako baldintza espezifikoek adierazitako baldintzek eta ezaugarriek zehaztutakoa.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek, erabileren antolamendu xehakatua gauzatzeko, egindako zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira antolatzen area honetan.

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.

Egungo tokiko sistemak (barneko bide-sarea eta zuzkidurazko erreserbak) arearen antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak dira.

8. Antolamenduari gainjarritako baldintzak.

Ez dute eraginik area honen antolamenduan.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren eragina ahalik gehiena gutxitzea; obrek inguruko biztanleen artean eragindako kalteak ahalik gehiena gutxitzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); antolamendu horrek, beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak eta Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honetako B atala).

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Una vez que ha sido ejecutada la urbanización del Area y construidas las VPO ordenadas, completar la edificación de las parcela residenciales aún vacantes, o en construcción.

C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona «A.30 Residencial de Baja Densidad» (Sup. 10.054 m^2).

4. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, según las condiciones y características establecidas por la Modificación de Normas Subsidiarias y el Plan Especial aprobados (Ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

No se ordenan en este Area.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Los Sistemas Locales (red viaria interior y reservas dotacionales) existentes se constituyen en condiciones reguladoras, con carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Area.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

No afectan la ordenación de este Area.

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio, o elemento alguno del Catálogo del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Area debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Area es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias y el Plan Especial aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programazioa.

Oraindik hutsik dauden partzelak egikaritzeko epeak onartuta dagoen planeamenduak (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta aplikazio orokorreko hirigintza-legediak horretarako adierazitakoak dira.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Finkatutako hiri-lurzorua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: «3-Kalifikazio xehakatua».

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Egikarituta dagoen partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Agortutzat jotzen da aipatu partzela horietako eraikitzeahalmena.

Oraindik eraiki gabe dauden partzelei (edo gaur egun egikaritzen ari direnei) (indarreko planeamenduko 2/3, 4/5, 6/7, 8/9, 11/12 eta 13/14 partzelak) dagokien eraikigarritasun fisikoaz den bezainbatean, eraikigarritasun hori onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketak eta Plan Bereziak adierazitakoa da (ikus arau berezi honetako B atala).

4. Erabilera xehakatuak.

Erregimen aplikagarria onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketak eta Plan Bereziak adierazitakoa da (ikus arau berezi honetako B atala), edo, hala egokituz gero, emandako kasuan kasuko eraikuntza-baimenetako baldintzek adierazitakoa. Haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. sekzioak aurreikusitakoa erabiliko da.

Lurzoru libre pribatua lorategi-area, baratze, sarbide eta aparkaleku gisa baino ezingo da erabili.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

Oraindik eraiki gabe dauden partzeletan (indarreko planeamenduko 2/3, 4/5, 6/7, 8/9, 11/12 eta 13/14 partzelak) proposatutako eraikinei dagokienez, onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketak eta Plan Bereziak (ikus arau berezi honetako B atala) adierazitakoak dira aplikatu beharreko parametro geometrikoak.

6. Partzelatzea.

Arau Subsidiarioen Aldaketako eta onartutako Plan Bereziko ordenantzek araututa dago (ikus arau berezi honetako B atala).

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako «4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak» planoan dago jasota).

Partzela eraikigarri pribatuak izan ezik, arearen gainerakoa erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

11. Programación.

Los plazos para la ejecución de las parcelas aún vacantes, son los que al efecto establece el planeamiento aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular) y la legislación urbanística de general aplicación.

D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3 Calificación Pormenorizada» de esta Norma Particular.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela ya ejecutada es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas.

En lo que se refiere a la edificabilidad física que corresponde a las Parcelas aún sin edificar (ó actualmente en ejecución) (n.º 2/3, 4/5, 6/7, 8/9, 11/12 y 13/14 del planeamiento vigente) es la establecida por la Modificación de las NNSS y por el Plan Especial aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por la Modificación de las NNSS y por el Plan Especial aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), o en su caso, por las condiciones de las respectivas licencias de construcción concedidas. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El suelo libre privado se deberá usar exclusivamente como área ajardinada, huerta, accesos y aparcamiento.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las edificaciones propuestas en las Parcelas aún sin edificar (n.º 2/3, 4/5, 6/7, 8/9, 11/12 y 13/14 del planeamiento vigente) los parámetros geométricos a aplicar son los establecidos por la Modificación de las NNSS y por el Plan Especial aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

6. Parcelación.

Queda regulada por las ordenanzas del la Modificación de las NNSS y del Plan Especial aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas edificables privadas, el resto de la superficie del Area corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian adierazitakoak dira.

E. EXEKUZIO ERREGIMENA.

1. Hiritartze-lanak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Oraindik egikaritu gabeko partzela eraikigarrietan, kasuan kasuko hirigintza-lan osagarrien proiektuak kontuan hartuta zehaztu eta egikarituko dira osagarrizko hirigintza-lanak (zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak, sarbideak eta eraiki gabeko lurzorua egokitzea).

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko edo ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau berezi honetako «5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak» planoan sei jarduketa bakan daude zedarrituta (ER.04.1, ER.04.2, ER.04.3, ER.04.4, ER.04.5 eta ER.04.6.), antolamendua finkatuta daukaten eta oraindik hutsik dauden (edo egikaritzen ari diren) beste horrenbeste partzelari dagozkienak.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.

Ez dira egin beharrekoak.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

E. REGIMEN DE EJECUCIÓN.

1. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Area se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Hernani.

En las parcelas edificables aún no ejecutadas las obras de urbanización complementaria (acometidas a las redes generales de servicio, acondicionamiento de accesos y del suelo no edificado) quedarán definidas y ejecutadas atendiendo a los correspondientes Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización.

2. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Plano «5-Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas seis Actuaciones Aisladas ER.04.1, ER.04.2, ER.04.3, ER.04.4, ER.04.5 y ER.04.6. que corresponden a otra tantas parcelas de ordenación consolidada y que aún están vacantes (ó en fase de ejecución).

3. Programas de Actuación Urbanizadora.

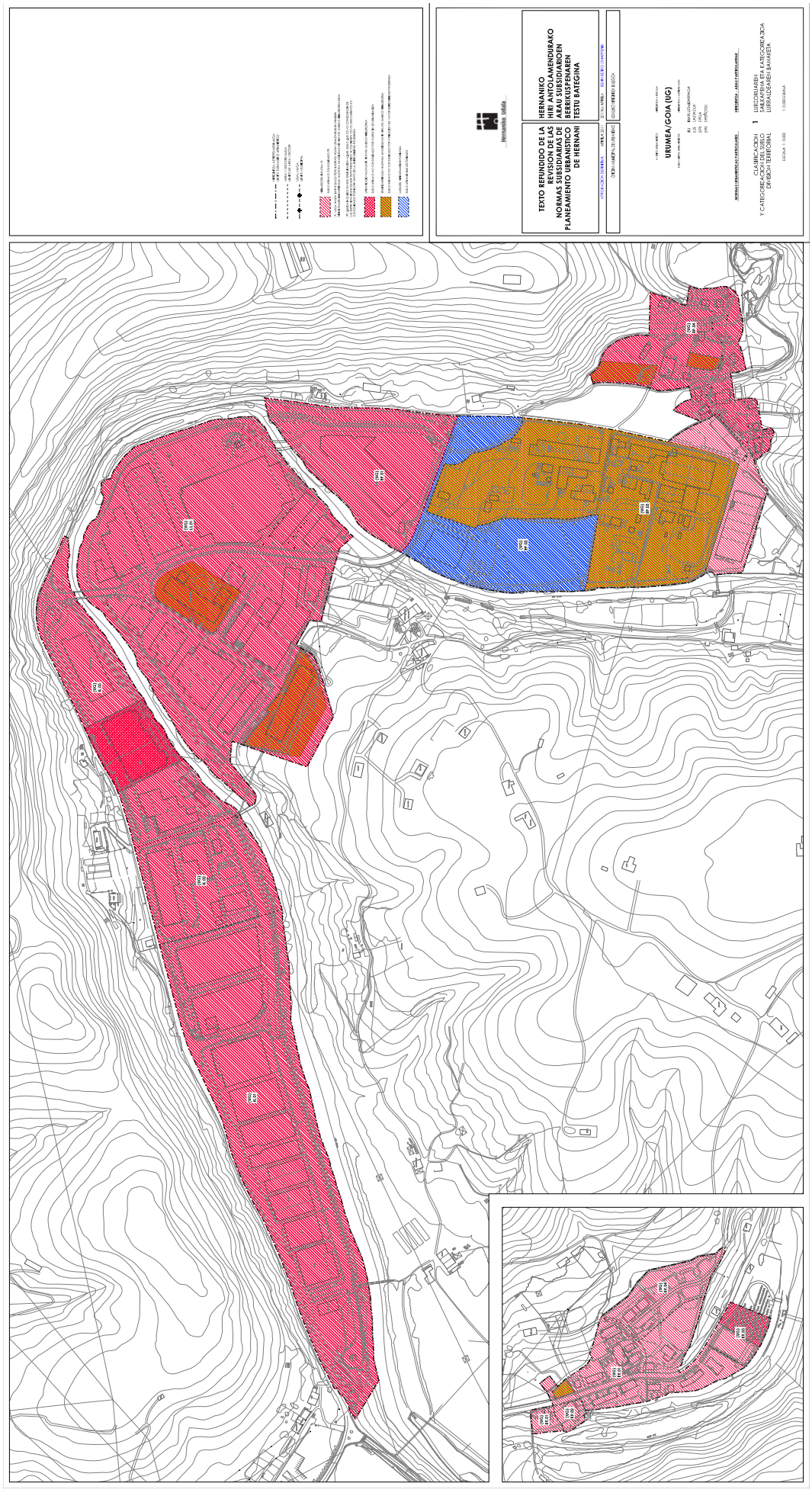
No precisa su formulación.

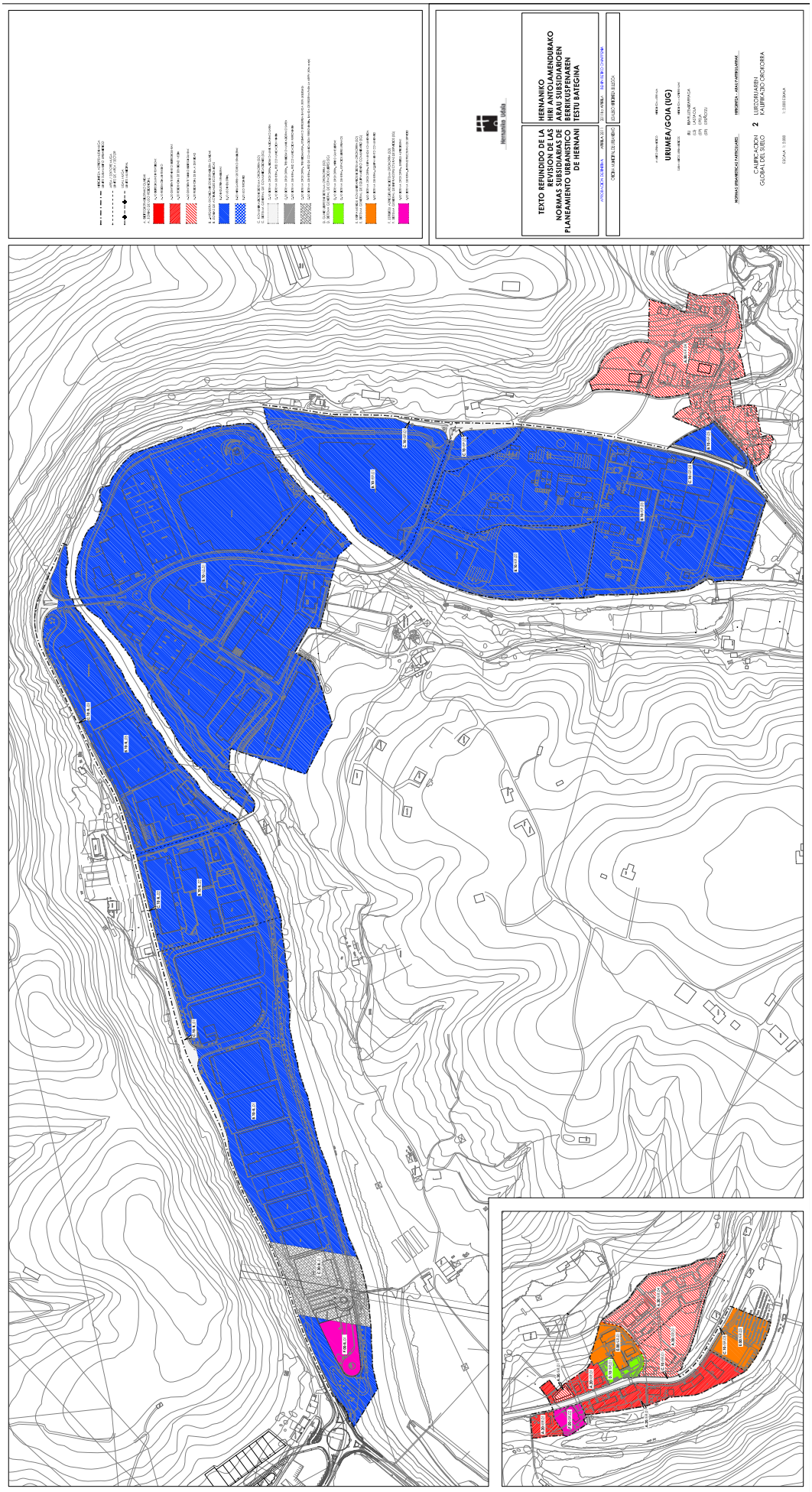
4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

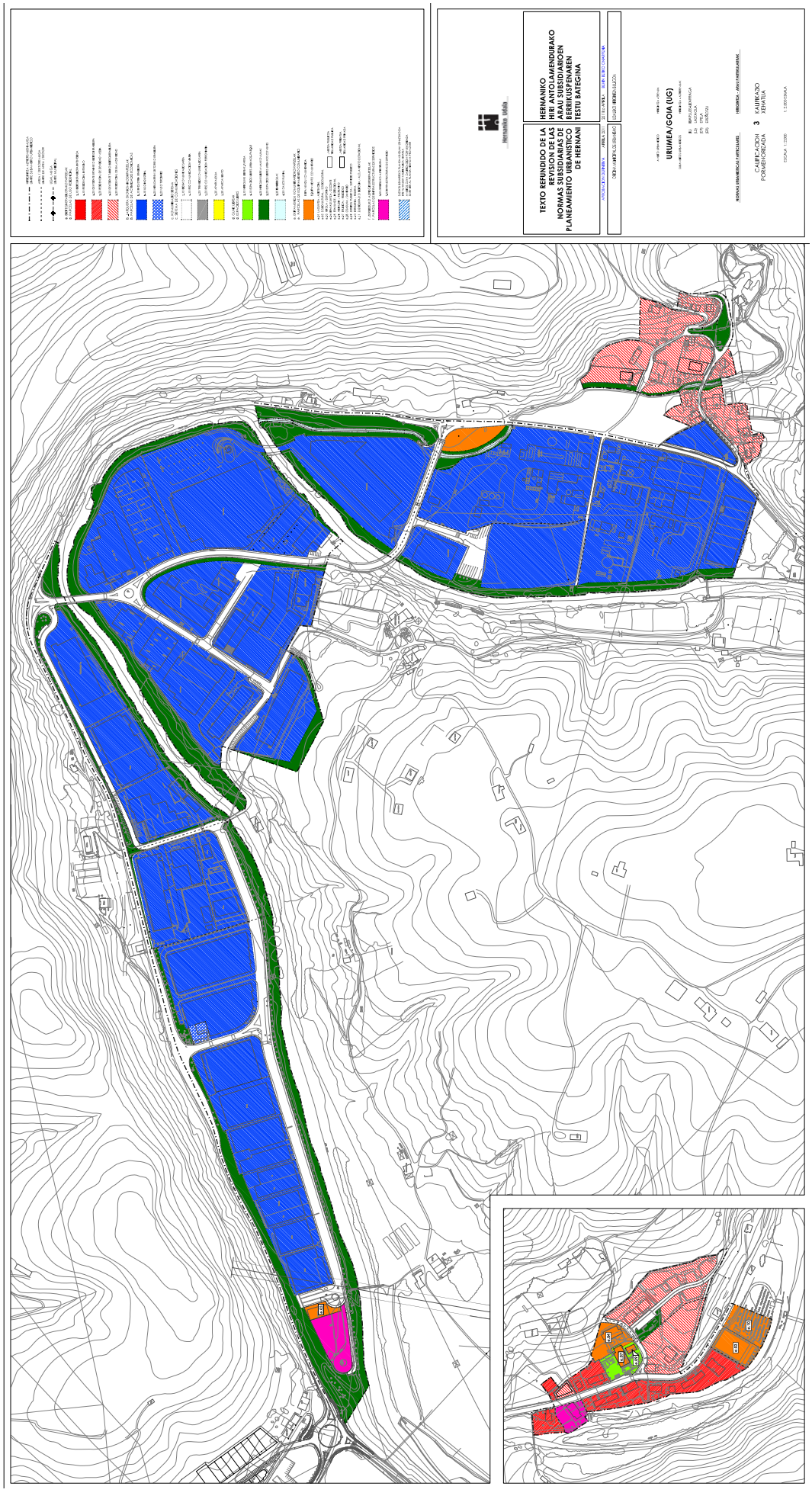
Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

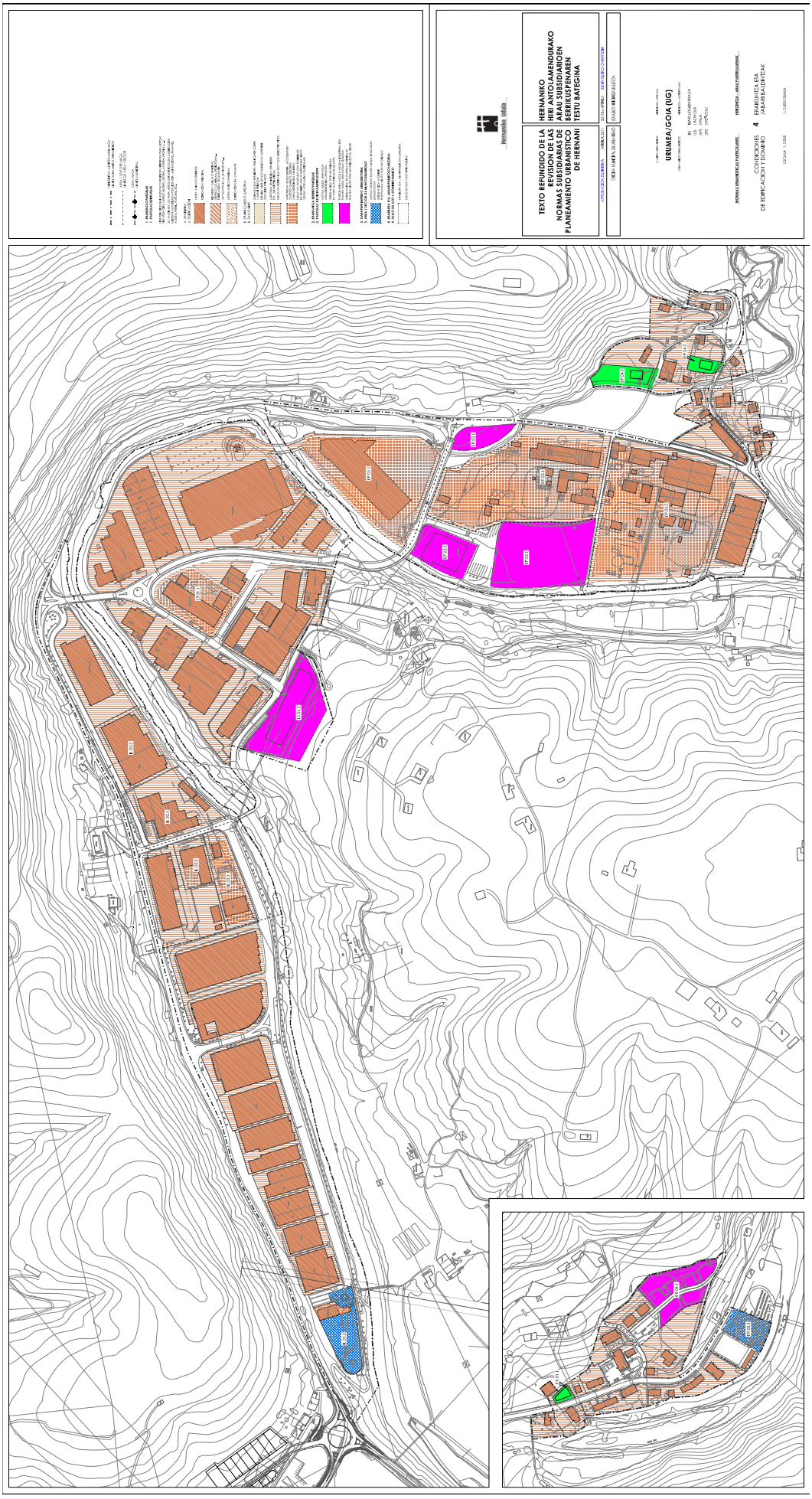
5. Cargas urbanísticas.

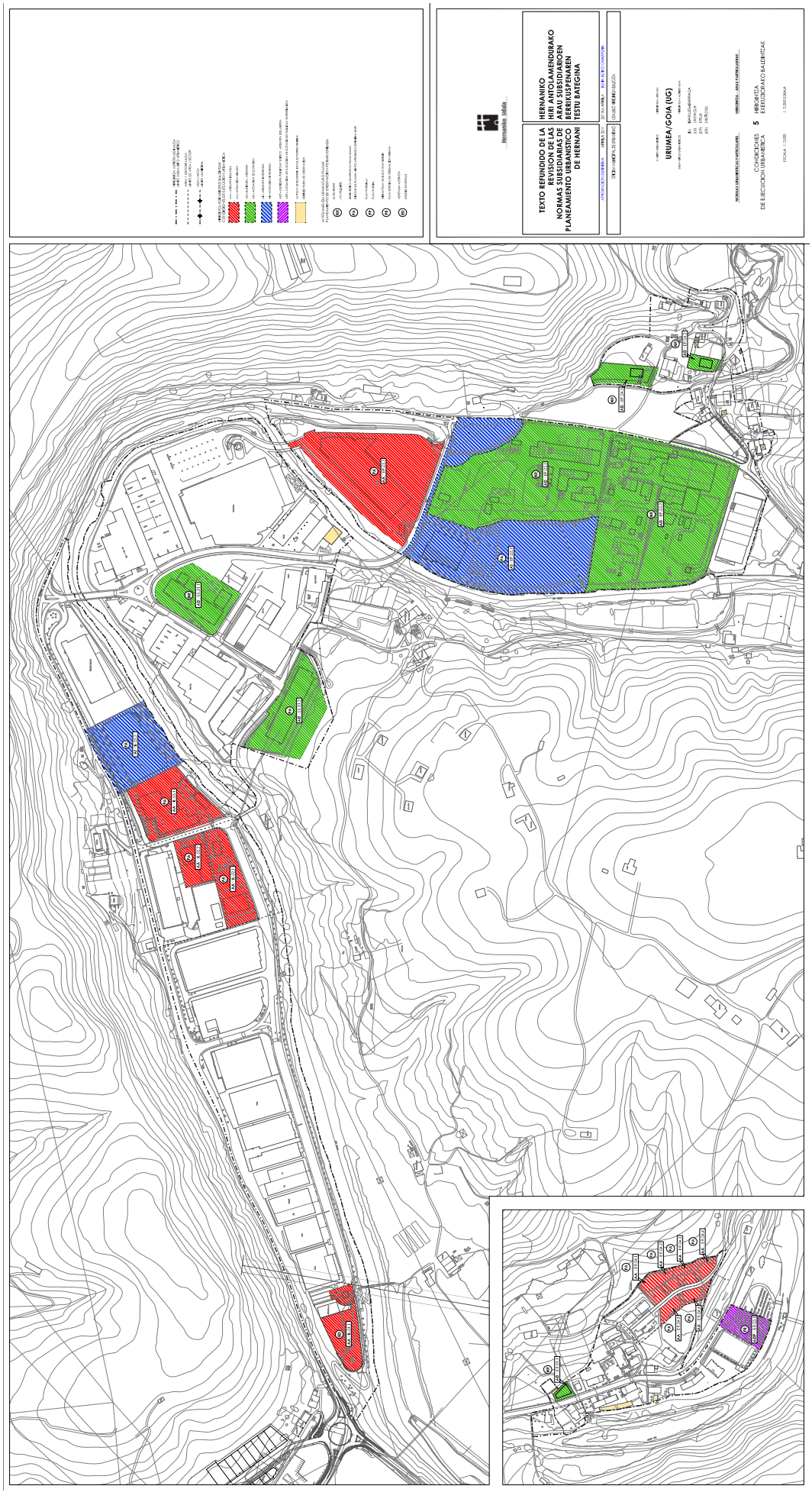
Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
URUMEA/GOIA (UG)
CLASIFICACION Y CATEGORIA DEL SUELO
LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIA
DIVISION TERRITORIAL
LURRALDEAREN BANAKETA
1


HERRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ADAPTAZIOA BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
URUMEA/GOIA (UG)
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO
LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA
2


HERRANIKO
HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARREN
REVISIO-PLANGINTZA
TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA
REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE HERNANI
URUMEA/GOIA (UG)
CALIFICACION
PORMENORIZADA
ZEHATUA
3


HERRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ADAPTAZIOA BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
URUMEA/GOIA (UG)
CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO
ERAIKUNTZA ETA JABARIA-BALDINTZAK
4


TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAUBIDE SUBSIDIARIEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
URUMEA/GOIA (UG)
5 HIRIGINTZA EREKUZORAKO BALENTZIAK
CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA


HERRANIKO
HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN
BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA
REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO URBANISTICO
DE HERNANI
URUMEA/GOIA (UG)
AFECCIONES
URBANÍSTICAS
MUGAKERA
URBANÍSTICOAK
6
1.600m
460m

9. LIBURUA
(LEH) LURZORU EZ-HIRITARGARRIKO EREMUAK

(LEH.01) ZABALAGA
(LEH.02) GONAGORRIGAINA
(LEH.03) KANPOZABAL
(LEH.04) SANTA BARBARA
(LEH.05) AKERREGIKO MEANDROA
(LEH.06) URUMEA
(LEH.07) USOKO ERREKA
(LEH.08) IARTZAGAIN

AURKIBIDEA

LEH.01 ZABALAGA.
LEH.02 GONAGORRIGAIN.
LEH.03 KANPOZABAL.
LEH.04 SANTA BARBARA.
LEH.05 AKERREGIKO MEANDROA.
LEH.06 URUMEA.
LEH.07 USOKO ERREKA.
LEH.08 IARTZAGAIN.

LEH.01 – ZABALAGA EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Udaleko landa-lurreko eremu bat da, udalerriaren ipar-mendebaldean dagoena. Donostiako udalerriarekin egiten du muga Errekalden (Lore Toki finkaren ondoan), eta Zabalaga baserria zenaren lurrak dira (gaur egun, Chillida-Leku museogunea dago bertan).

— Gutxi gorabeherako azalera: 102.378 m².

B.. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo ekipamendu komunitarioko erabilera (Museogunea) finkatzea.

— Egungo eraikinak finkatzea, udal-lizentziari jarraituz eraikitakoak.

— Eremua antolatzerakoan kontuan edukitzea helburua dela eremu horrek dituen natura- eta paisaia-balioak, kultura-ondarea eta abar babestea.

— Jabetzak (Eduardo Chillida Fundazioa) museo-jarduera garatzeko programa zehatz bat proposatu behar du, bat datorrena planeamendu orokor honek eremuari ezartzen dizkion babes-helburuekin eta hirigintza-erregimenarekin. Eta hori oinarri hartuta, eremuaren antolamendu integral bat onartu behar da, plan berezi baten bidez. Plan hori arau-erreferentzia berezia izango da eremuan egin nahi diren jardueretarako (eraikuntza, urbanizazioa, erabilerak eta jarduerak ezartzea).

C.. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau berezi honi erantsitako orri grafikoan adierazitakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru ez-hiritargarria.

LIBRO 9
AMBITOS EN SUELO NO URBANIZABLE (LEH)

(LEH.01) ZABALAGA
(LEH.02) GONAGORRIGAINA
(LEH.03) KANPOZABAL
(LEH.04) SANTA BARBARA
(LEH.05) AKERREGI MEANDROA
(LEH.06) URUMEA
(LEH.07) USOKO ERREKA
(LEH.08) IARTZAGAINA.

INDICE

LEH.01 ZABALAGA.
LEH.02 GONAGORRIGAIN.
LEH.03 KANPOZABAL.
LEH.04 SANTA BARBARA.
LEH.05 AKERREGI MEANDROA.
LEH.06 URUMEA.
LEH.07 USOKO ERREKA.
LEH.08 IARTZAGAINA.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AMBITO LEH.01 – ZABALAGA

A.. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Se trata de una pieza del suelo rural del municipio, ubicada en el extremo Noroeste del mismo, lindante con el término municipal de Donostia en la zona de Rekalde (junto a la Finca Lore Toki), y que corresponde a los pertenecidos del antiguo Caserío Zabalaga, en la que queda emplazado el Espacio Museístico de Chillida-Leku.

— Superficie aproximada: 102.378 m².

B.. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del uso de Equipamiento Comunitario (Espacio Museístico) existente.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Ordenación de este Ambito atendiendo a los objetivos de protección de los valores naturalísticos, paisajísticos, de patrimonio cultural, etc, que concurren en el mismo.

— A partir de un programa concreto de desarrollo de la actividad museística a proponer por la propiedad (Fundación Eduardo Chillida), que debe ser concordante con los objetivos de protección y con el régimen urbanístico atribuido a este Ambito por el presente planeamiento general, adopción de la ordenación integral del Ambito mediante un Plan Especial, que sirva de referencia normativa particularizada para las actuaciones (edificación, urbanización, implantación de usos y actividades) que se pretendan llevar a cabo en el mismo.

C.. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo No Urbanizable.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu komunitarioa» Museo erabilera.

Titulartasun pribatua (azalera: 102.378 m²).

4. Eraikuntza-baldintzak.

Eremuaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egiten da. Egungo eraikinen formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) dakarren eraikigarritasuna da, emandako eraikuntzako eta birgaitzeko udal-lizentzien baldintza berezietan adierazitakoa.

Finkatutako eraikinak handitzeko aukera, eta eraikin edo instalazio berriak egitekoa, eremuan sustatu beharreko planeamendu bereziak ezarriko du, ezartzekotan, eta planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluetan ezarritakoa beteko du (Lurzoru ez-hiritargarriaren araubidea eta Gainjarritako antolamendu-baldintzak).

5. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintza orokorrak eremu honi ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluetan ezarritakoaren arabera (Lurzoru ez-hiritargarriaren araubidea eta Gainjarritako antolamendu-baldintzak).

Eta bereziki, Eduardo Chillida Fundazioaren museo-jarduerari dagozkionak dira, bai eta eremuaren erabilera nagusiarekin zuzenean lotuta dauden instalazio osagarriei dagozkienak ere.

Erabilera-baldintza bereziak, edo xehakatuak, onartu beharreko plan bereziak ezarritakoak izango dira.

6. Partzelatzea.

Egungo partzelazioa finkatu, eta zatiezintzat jotzen da. Ez da baimentzen finkatutako eraikinak erabilera eta jabetza independenteko lokaletan zatitzea.

7. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduko gainjarritako baldintza arautzaileak, jarraian adierazten direnak, B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko V. tituluan ezarritakoak dira.

— Ahalmen agrologiko handiko lurzorua (CS-1.a).

— Natura-intereseko landaredi-gunea. (CS- 4.c).

— Flora berezia mehatxatuta duten guneak. Lauki-sareak (CS- 4.d).

— GI-2132 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Lur gaineko uren eta urertzen babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b).

— Kultura-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.e).

8. Babes-irizpideak.

8.1. Katalogatutako ondarea.

— «Zabalaga baserria (Errekalde)» (erref. III-2): EAEko monumentu aitortzeko proposatutako ondasun higiezina, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako katalogoan sartutakoa III. motako babes-erregimena duela.

3. Calificación global del suelo.

Zona «E.00 Sistema General. Equipamiento Comunitario» Uso de Museo.

Titularidad privada (Sup. 102.378 m²).

4. Condiciones de edificación.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Ambito, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción y rehabilitación concedidas.

La posibilidad de ampliación de las edificaciones consolidadas, y de ejecución de nuevas construcciones, o instalaciones, quedará establecida, en su caso, por el Planeamiento Especial que debe promoverse en este Ambito, y que atenderá a lo previsto en los Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general (Régimen del Suelo No Urbanizable y de los Condicionantes Superpuestos de Ordenación).

5. Condiciones de Uso.

Las condiciones generales de uso son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Ambito, según lo previsto en los Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general (Régimen del Suelo No Urbanizable y de los Condicionantes Superpuestos de Ordenación).

Específicamente, son las relativas a la Actividad Museística de la Fundación Eduardo Chillida y a sus instalaciones auxiliares directamente relacionadas con el uso característico atribuido al ámbito.

Las condiciones específicas, o pormenorizadas, de uso quedarán establecidas al efecto por el Plan Especial que deberá ser aprobado.

6. Parcelación.

Se consolida la parcelación existente, que se considera indivisible. No se autoriza la división de las edificaciones consolidadas en locales de uso y propiedad independiente.

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Suelo de alta capacidad agrológica (CS -1.a).

— Area de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Areas de flora singular amenazada. Cuadriculas. (CS- 4.d).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-2132 (CS -6.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

— Area Acústica correspondiente al Uso Cultural (CS-7.e).

8. Directrices de Protección.

8.1. Patrimonio Catalogado.

— «Caserío Zabalaga (Rekalde)» (ref. III-2): Bien inmueble propuesto para declaración como monumentos de la CAPV, incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de NNSS con un régimen de protección Tipo-III.

8.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide berezirik ezartzea. Dena den, eraikuntza-baimenek edota jarduera-baimenek baldintza batzuk bete beharra agin dezakete.

9. Garapeneko planeamendua.

Museo-eremu honen antolamendua plan berezi baten bidez onartu beharko da, Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeko 59.2.c artikuluko 7. atalak ezarritakoren baten bidez.

10. Programazio-baldintzak.

Eremu honek ez du programaziorik.

11. Jarduteko baldintzak.

* Eremuaren antolamendu osoa onartzeko plan berezia eremuaren jabe den erakundeak sustatu beharko du. Plan bereziak Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako zehaztapenak beteko ditu, bai eta planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa ere.

* Egun dauden eraikinak eta instalazioak Hirigintza Arau Berezi honek finkatu ditu, eta horietan mantentze- eta hobekuntza-lanak egin ahal izango dira, dagokion udal-lizentzia lortu ondoren, baina ezin izango dira egungo hirigintza-parametroak aldatu.

* Hirigintza Arau Berezi honen 8. atalean adierazitako plan berezia izapidetu eta onartu beharko da finkatutako eraikin eta instalazioen edozein handitze egiteko baimena eman baino lehen, bai eta eraikin berriak egiteko edo erabilera edo jarduera berriak egiteko baimena eman baino lehen, eta betiere, planeamendu honetan baimendutakoen artean egon behar dute eta plan bereziak ezarritako zehaztapenak bete.

* Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako, edo beste edozein arrazoi dela eta, beharrezkoa bada Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea, aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta bat datorren Errekalde-Galarreta lurraldearen hirigintza-berezitasunekin eta lurralde horri ezartzen zaion lurzoru ez-hiritargarriko erregimenarekin ere. Egiteko asmoa dagoen aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, eremuaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, eta, dena dela ere lurzoru ez-hiritargarriko erregimenaren baitakoa izan beharko du.

* Eremu honetako egikaritzeari egotz dakizkiokeen kargak izango dira onartu beharreko antolamendua gauzatzearekin lotura zuzena dutenak, eremuaren mugen barne egon ala ez, eta haien artean, bereziki, hauek:

— Planeamendu orokor honetan aurreikusitako Galarreta-Errekalde ibilbidean, GI-2132 errepidean, eremuarekin muga egiten duen bide-zatian, oinezkoentzako espaloia eta bidegorria egokitzea (erabilera eta jabari publikokoak).

— Eremurako ibilgailuentzako sarrera eta barruko aparkalekua egokitzea; jarduerak berak sortutako beharrei erantzutekoak dira.

— Eremuaren barruko urbanizazioa egin eta mantentzea, bai eta barneko zerbitzu-sareak ere (bereziki ur beltzen saneamendu-sarea, eta ur horien arazte- eta isurtze-sistema).

— Finkaren itxitura egin eta haren mantentze-lanak egitea.

8.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de edificación, o de actividad.

9. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación de este Ambito Museístico se deberá adoptar por medio de un Plan Especial, de los previstos en el apartado 7 del artículo 59.2.c de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo.

10. Condiciones de Programación.

Ambito no sujeto a programación.

11. Condiciones de actuación.

* El Plan Especial por el que se adopte la ordenación integral de este Ambito, deberá ser promovido por la entidad propietaria del mismo. Este Plan se atendrá a las determinaciones establecidas por la presente Norma Urbanística Particular y a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general.

* Las edificaciones, o las instalaciones existentes, consolidadas por la presente Norma Urbanística Particular, podrán ser objeto de obras de mantenimiento y mejora, sin alteración de los parámetros urbanísticos actuales, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

* La tramitación y aprobación del Plan Especial previsto en el apartado 8 de esta Norma Urbanística Particular, es condición previa a cualquier autorización de ampliación de las edificaciones e instalaciones consolidadas, así como de la ejecución de nuevas edificaciones, o de la implantación de nuevos usos, o actividades, que en todo caso deben enmarcarse entre las autorizadas por el presente planeamiento, y dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por el citado Plan Especial.

* Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su concordancia con las particularidades urbanísticas del territorio global Rekalde-Galarreta y con el régimen del suelo no urbanizable aplicable al mismo. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación del Ambito, cuya ordenación, en todo caso, deberá quedar inscrita en el régimen del suelo no urbanizable.

* Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Ambito, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación a adoptar, queden o no ubicadas dentro de los límites del mismo, y entre ellas las que se refieren a:

— Acondicionamiento a lo largo del tramo de la Carretera GI-2132 colindante con el Ambito, de la acera peatonal y del bidegorri (de uso y dominio público), que forma parte en el recorrido Galarreta – Rekalde, previsto por este planeamiento general.

— Acondicionamiento del acceso rodado y del aparcamiento interior que den respuesta a las necesidades generadas por la actividad.

— Ejecución y mantenimiento de la urbanización y de las redes de servicio interior del Ambito (especialmente lo que se refiere a la red de saneamiento de fecales y al sistema de depuración y vertido de las mismas).

— Ejecución y mantenimiento del cerramiento de la finca.

Hernaniko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS
DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
ABRIL 2011ko APIRILA
APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA
ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
LEH.01
ZABALAGA
HIRIGINTZA EREMUEN MUGAKETA
DELIMITACION AMBITOS URBANISTICOS
E - 1:5000
LEH.01

LEH.02 – GONAGORRIGAINA EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Udaleko landa-lurreko eremu bat da, udalerriaren ipar-mendebaldean dagoena, Jauregi bailaran, Galarreta Lasarteko udalerriko Goiegi auzoarekin lotzen duen bidearen ertzean. «Talleres Protegidos Gureak S.A» enpresaren instalazioak dauden partzelari dagokio.

— Gutxi gorabeherako azalera 11.791 m².

B.. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo erabilera (Gureak taldearen laneko laguntza-zentroa finkatzea), komunitate-ekipamenduko sistema orokor moduan.

— Egungo eraikinak finkatzea, udal-lizentziari jarraituz eraikitakoak.

C.. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honi erantsitako orri grafikoan adierazitakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru ez-hiritargarria.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu komunitarioa» Gureak taldearen laneko laguntza-zentroa (azalera: 11.791 m²).

4. Eraikuntza-baldintzak.

Eremuaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egiten da. Egungo eraikinen formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) dakarren eraikigarritasuna da, emandako eraikuntzako eta birgaitzeko udal-lizentzien baldintza berezietan adierazitakoa.

Agortutzat jotzen da eremu honetako eraikigarritasuna.

5. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintzak eremu honi ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluetan ezarritakoaren arabera (Lurzoru ez-hiritargarriaren araubidea eta Gainjarritako antolamendu-baldintzak).

Eta, bereziki, laneko laguntza-zentroaren jarduerari eta haren zerbitzu eta instalazio osagarriei dagozkienak dira.

6. Partzelatzea.

Egungo partzelazioa finkatu, eta zatiezintzat jotzen da. Ez da baimentzen finkatutako eraikinak erabilera eta jabetza independenteko lokaletan zatitzea.

7. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduko gainjarritako baldintza arautzaileak, jarraian adierazten direnak, B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko V. tituluan ezarritakoak dira.

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— Natura-intereseko landaredia duten eremu sakabanatuak. (CS-4.c).

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AMBITO LEH.02 – GONAGORRIGAINA

A.. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Se trata de una pieza del suelo rural del municipio, ubicada en el extremo Noroeste del mismo, en Jáuregui Bailara, al borde del camino que une Galarreta con el barrio de Goiegi en el término municipal de Lasarte y que corresponde a la parcela en la que se emplazan las instalaciones de «Talleres Protegidos Gureak S.A».

— Superficie aproximada: 11.791 m².

B.. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación del uso existente (Centro de Trabajo Asistencial del Grupo Gureak), en su condición de Sistema General de Equipamiento Comunitario.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

C.. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo No Urbanizable.

3. Calificación global del suelo.

Zona «E.00 Sistema General. Equipamiento Comunitario» Uso de Centro de Trabajo Asistencial del Grupo Gureak (Sup. 11.791 m²).

4. Condiciones de edificación.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Ambito, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción y rehabilitación concedidas.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Ambito.

5. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Ambito, según lo previsto en los Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general (Régimen del Suelo No Urbanizable y de los Condicionantes Superpuestos de Ordenación).

Específicamente, son las relativas a la Actividad de Centro de Trabajo Asistencial y a sus servicios e instalaciones complementarias.

6. Parcelación.

Se consolida la parcelación existente, que se considera indivisible. No se autoriza la división de las edificaciones consolidadas en locales de uso y propiedad independiente.

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

— Puntos aislados de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Flora berezia mehatxatuta duten eremuak. Lauki-sareak. (CS- 4.d).

— Donostiako bigarren saihesbideak dakartzan zorrak (CS -6.c).

— Industria-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.b).

8. Babes-irizpideak.

8.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

8.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide berezirik ezartzea. Dena den, eraikuntza-baimenek edota jarduera-baimenek baldintza batzuk bete beharra agin dezakete.

9. Garapeneko planeamendua.

Ez du beharrik. Dena den, Hirigintza Arau Berezi honetako 11. atalean adierazitako egoeretan, plan berezi bat idatzi beharko da, Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeko 59.2.c artikuluko 7. atalak ezarritakoren baten bidez.

10. Programazioa.

Eremu honek ez du programaziorik.

11. Jarduteko baldintzak.

* Egun dauden eraikinak eta instalazioak Hirigintza Arau Berezi honek finkatu ditu, eta horietan mantentze- eta hobekuntza-lanak egin ahal izango dira, dagokion udal-lizentzia lortu ondoren, baina ezin izango dira egungo hirigintza-parametroak aldatu.

* Partzelaren berrantolamendua egin, finkatutako eraikinak ordeztu, edo erabilera edo jarduera berriak ezarri nahi badira, plan berezi bat izapidetu eta onartu beharko da aldez aurretik. Planak ezarritako zehaztapenak beteko dira, eta planeamendu honek onartuko erabilerak eta jarduerak izan beharko dute. Plana eremuaren jabe den erakundeak sustatu beharko du eta eremu osoaren antolamendua zehaztuko du, eta Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako zehaztapenak eta planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa beteko.

* Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako, edo beste edozein arrazoi dela eta, beharrezkoa bada Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea, aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta bat datorren Jauregiko lurraldearen hirigintza-berezitasunekin eta lurralde horri ezartzen zaion lurzoru ez-hiritargarriko erregimenarekin ere. Egiteko asmoa dagoen aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, eremuaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, eta, dena dela ere, lurzoru ez-hiritargarriko erregimenaren baitakoa izan beharko du.

* Eremu honetako egikaritzeari egotz dakizkiokeen kargak izango dira onartu beharreko antolamendua gauzatzearekin lotura zuzena dutenak, eremuaren mugen barne egon ala ez, eta haien artean, bereziki, udalaren jarraibideak betez, zerbitzuko sare orokorrak egokitzeari eta mantentzeari dagozkionak (ur beltzen saneamendu-sarea eta haien arazte- eta isurketa-sistema) eta barruko espazio librearen tratamenduari eta partzelaren itxitura eraikitzeari dagozkionak.

— Areas de flora singular amenazada. Cuadriculas. (CS- 4.d)

— Servidumbres dimanantes del Segundo Cinturón de Donostia (CS -6.c).

— Area Acústica correspondiente al Uso Industrial (CS-7.b).

8. Directrices de Protección.

8.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

8.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de edificación, o de actividad.

9. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. No obstante, en las circunstancias especificadas en el Apartado 11 de esta Norma Urbanística Particular se deberá redactar un Plan Especial, de los previstos en el apartado 7 del artículo 59.2.c de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo.

10. Programación.

Ambito no sujeto a programación.

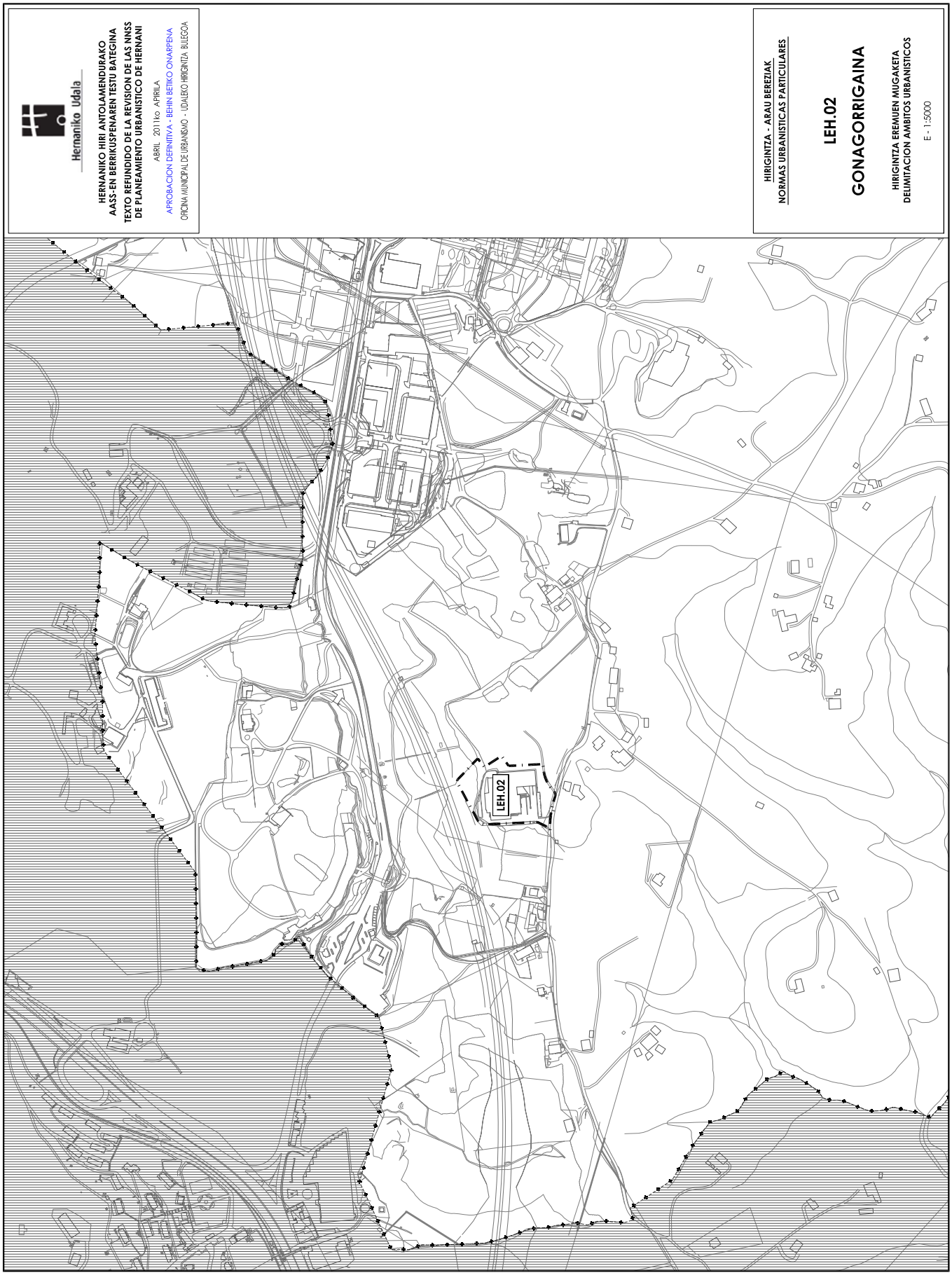
11. Condiciones de actuación.

* Las edificaciones, o de las instalaciones existentes, consolidadas por la presente Norma Urbanística Particular, podrán ser objeto de obras de mantenimiento y mejora, sin alteración de los parámetros urbanísticos actuales, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

* La reordenación de la parcela, así como la sustitución de las edificaciones consolidadas, o la implantación de nuevos usos, o actividades, que en todo caso deben enmarcarse entre las autorizadas por el presente planeamiento, darán cumplimiento a las determinaciones de un Plan Especial, que previamente deberá haber sido tramitado y aprobado. Este Plan deberá ser promovido por la entidad propietaria del Ambito, y adoptará la ordenación integral del mismo ateniéndose a las determinaciones establecidas por la presente Norma Urbanística Particular y a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general.

* Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como a su concordancia con las particularidades urbanísticas del territorio global de Jauregi y con el régimen del suelo no urbanizable aplicable al mismo. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación del Ambito, cuya ordenación, en todo caso, deberá quedar inscrita en el régimen del suelo no urbanizable.

* Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Ambito, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden o no ubicadas dentro de los límites de la misma, y entre ellas las que se refieren a la adaptación y mantenimiento de las redes generales de servicio según las directrices municipales (especialmente lo que se refiere a la red de saneamiento de fecales y al sistema de depuración y vertido de las mismas), así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela.


Hernaniko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
ABRIL 2011ko APIRILA
APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA
ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
LEH.02
GONAGORRIGAINA
HIRIGINTZA EREMUEN MUGAKETA
DELIMITACION AMBITOS URBANISTICOS
E - 1:5000
LEH.02

LEH.03 – KANPOZABAL EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Udaleko landa-lurreko eremu bat da, udalerriaren ipar-mendebaldean dagoena, Jauregi bailaran, Galarretako azpi-eremu hiritarraren ondoan. Kanpozabaleko harrobia zenaren eremuari dagokio, eta gaur egun Zapiain S.L dago han, balio-bizitza amaitu zaie ibilgailuak tratatzeko zentroa.

— Gutxi gorabeherako azalera: 37.600 m².

B.. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Finkatzea eta legeztatzea Zapiain S.L. enpresaren instalazioetako erabilera, Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokor moduan. Instalazio horietan ibilgailuen bizitza erabilgarria amaitu ondoren kutsatzaileak kendu, piezak berrerabili eta balorizatu, eta ibilgailuak trinkotu egiten dira.

— Izapidetutako jarduera-proiektuan (Gipuzkoako Industria Peritu eta Ingeniari Teknikoen Elkargoak bisatua, 2003ko apirilaren 8an) adierazitako obrak eta eraikinak finkatu eta legeztatzea. Egungo gainerako instalazioak edo eraikinak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira eta eraitsi egin beharko dira.

— Eremuko antolamenduan sartzea baimendutako jarduerak bete beharreko babes- eta zuzentze-neurriak, administrazioebazpen hauen bidez ezarritakoak:

* Ebazpena, 2004ko ekainaren 21ekoa, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen sailburuordearena, balio-bizitza amaitu zaien ibilgailuak tratatzeko sustatu duen zentroaren proiektuak ingurumenean izango duen eraginari buruzko adierazpena egiten duena. (2005eko urtarrilaren 21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratua).

* Ebazpena, 2004ko uztailaren 24koa, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen sailburuordearena, Zapiain S.L. enpresari baimena ematen diona balio-bizitza amaitu zaien ibilgailuak tratatzeko zentro izateko, ibilgailuei kutsadura kendu eta desmuntatzeko.

* Ebazpena, 2004ko irailaren 13koa, Eusko Jaurlaritzako Hondakin toxikoen eta arriskutsuen zerbitzuarena. Horren bidez, eraginkorra bihurtzen da Zapiain S.L.ri balio-bizitza amaitu zaien ibilgailuak tratatzeko zentro izateko (Baimen-zenbakia: EU 2/122/04).

— Aztertzea zer neurri behar diren (hesiak, gunea inguratzen duen zuhaitz-pantaila, ibilgailuak eta materialak aire zabalean pilatzeko altuera mugatzea, eta beste batzuk) jardueraren ikusizko eragina murrizteko.

— Udalak baimen- eta legeztatze-espedienteak osatzea (jarduerako eta obrako udal-lizentziak ematea), aipatutako ebazpenetan ezarritako baldintzei erreparatuz, bai eta ezar litezkeen beste batzuei erreparatuz ere, direla Hirigintza Arau Berezi honetako zehaztapenei dagozkienak, direla aplikagarri zaizkion udal-ordenantzei dagozkienak.

— Zapiain S.L. enpresak betetzea baimendutako jarduerari ezarritako baldintzak.

C.. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honi erantsitako orri grafikoan adierazitakoa da. Harrobia izandakoaren ustiapen-plazari dagokio eta hura inguratzen duten lurrei. Guztiek titular bera dute.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AMBITO LEH.03 – KANPOZABAL

A.. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Se trata de una pieza del suelo rural del municipio, ubicada en el extremo Noroeste del mismo, en Jáuregui Bailara, junto al Subámbito Urbano de Galarreta, que corresponde al recinto de la antigua cantera de Kanpozabal, donde actualmente se emplazan las instalaciones del «Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil, Zapiain S.L.».

— Superficie aproximada: 37.600 m².

B.. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación, y legalización, en calidad de Sistema General de Infraestructura de Servicios, del uso existente en las instalaciones de la empresa « Zapiain S.L.» que desarrolla la actividad de descontaminación, reutilización, valorización de piezas, y empaquetado de vehículos al final de su vida útil.

— Consolidación y legalización de las obras y edificaciones contempladas en el Proyecto de Actividad ya tramitado (visado por el Colegio Oficial de Peritos, e Ingenieros Técnicos Industriales de Gipuzkoa con fecha 8 de abril de 2003). El resto de las instalaciones, o edificaciones preexistentes, se consideran fuera de ordenación y deberán ser demolidas.

— Incorporación a la ordenación de este Ambito de las medidas de protección y corrección a las que debe someterse la actividad autorizada, adoptadas por las siguientes resoluciones administrativas:

* Resolución de 21 de junio de 2004 del Viceconsejero de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por la que se formula la «Declaración de Impacto Ambiental del centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil. (Publicación *Boletín Oficial del País Vasco* de 21 de enero de 2005).

* Resolución de 29 de Julio de 2004 del Viceconsejero de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por la que se concede a la empresa Zapiain S.L. autorización como «Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil, para proceder a su descontaminación y desmontaje».

* Resolución de 13 de setiembre de 2004 del Servicio de Residuos Tóxicos y Peligrosos del Gobierno Vasco por el que se hace efectiva la autorización a la empresa Zapiain S.L., como centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil (Autorización N.º EU 2/122/04).

— Estudio de las medidas necesarias (vallado, pantalla perimetral arbolada, limitación de la altura de apilado al aire libre de vehículos y materiales, ú otros) a fin de moderar el impacto visual de la actividad.

— Completar por parte del Ayuntamiento los expedientes de autorización y legalización (concesión de las Licencias Municipales de Actividad y de Obras) ateniéndose a los condicionantes establecidos por las ya citadas resoluciones, y a otros que puedan ser procedente imponer en función de las determinaciones de la presente Norma Urbanística Particular, o de la correspondientes Ordenanzas Municipales.

— Puesta en ejecución, por parte de la empresa Zapiain S.L. de los condicionados impuestos a la actividad autorizada.

C.. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular. Corresponde espacialmente a la plaza de explotación de la antigua cantera y a los terrenos inmediatos que rodean la misma, con igual titularidad.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru ez-hiritargarria.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«F.00 Sistema Orokorra. Zerbitzu Azpiegitura». Ibilgailuei balio-bizitza amaitzean tratamendua emateko zentroa. (azalera. 49.516 m²).

4. Eraikuntza-baldintzak.

Eremuaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egiten da. Izapidetutako jarduera-proiektuan (Gipuzkoako Industria Peritu eta Ingeniari Teknikoen Elkargoak bisatua, 2003ko apirilaren 8an) legeztatzea aurreikusita dagoen eraikinen formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) dakarren eraikigarritasuna da.

Egungo gainerako instalazioak edo eraikinak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira eta eraitsi egin beharko dira.

Agortutzat jotzen da eremu honetako eraikigarritasuna, salbu eta jarduera-lizentziaren oinarri diren administrazio-ebazpenetan ezarritakoa betetzeko behar diren instalazioak edo eraikinak.

5. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintzak eremu honi ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluetan ezarritakoaren arabera (Lurzoru ez-hiritargarriaren araubidea eta Gainjarritako antolamendu-baldintzak).

Eta, bereziki, ibilgailuei balio-bizitza amaitzean tratamendua emateko zentroaren jarduerari eta haren zerbitzu eta instalazio osagarriei dagozkienak dira. Azken horien artean:

* Ez da baimenik ematen ibilgailuen tailerra izateko, mekanikakoa, konponketakoa, mantentze-lanetakoa (txapa eta pintura) eta abar.

* Ez da baimenik ematen ibilgailuen erakusketa- eta salmenta-jarduerarako, izan berriak izan bigarren eskukoak ibilgailuak.

* Baimena ematen zaio aurretik dagoen etxebizitza-erabilerari, eta partzelak duen erabilera nagusiarekin unitate bat osatu beharko du (unitate funtzionala eta erregistrokoa).

6. Partzelatzea.

Egungo partzelazioa finkatu, eta zatiezintzat jotzen da. Ez da baimentzen finkatutako eraikinak erabilera eta jabetza independenteko lokaletan zatitzea.

7. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduko gainjarritako baldintza arautzaileak, jarraian adierazten direnak, B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko V. tituluan ezarritakoak dira.

— Andeatutako eremua. Jarduerarik gabeko harrobia (CS -1.b2).

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hau (CS-2.d):

2. Clasificación del suelo.

Suelo No Urbanizable.

3. Calificación global del suelo.

Zona «F.00 Sistema General. Infraestructuras de Servicios».Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil. (Sup. 49.516 m²).

4. Condiciones de edificación.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Ambito, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes cuya legalización queda prevista por el Proyecto de Actividad ya tramitado (visado por el Colegio Oficial de Peritos, e Ingenieros Técnicos Industriales de Gipuzkoa con fecha 8 de abril de 2003).

El resto de las edificaciones e instalaciones preexistentes quedan declaradas fuera de ordenación, por lo que deben ser derribadas.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Ambito, salvo en lo que se refiere a instalaciones, o edificaciones que estrictamente sean necesarias para dar cumplimiento a los condicionados de las resoluciones administrativas en las que quede basada la licencia actividad.

5. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Ambito, según lo previsto en los Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general (Régimen del Suelo No Urbanizable y de los Condicionantes Superpuestos de Ordenación).

Específicamente, son las relativas a la Actividad de «Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil» y a sus servicios e instalaciones complementarias. Entre éstas últimas:

* No se autoriza la actividad de taller mecánico, de reparación, mantenimiento, carrocería (chapa, pintura), etc de vehículos.

* No se autoriza la actividad de exposición y venta de vehículos, sean nuevos, o de ocasión.

* El uso de vivienda preexistente se autoriza en concepto de servicio de vigilancia, y deberá constituir una unidad funcional y registral con el uso principal atribuido a la parcela.

6. Parcelación.

Se consolida la parcelación existente, que se considera indivisible. No se autoriza la división de las edificaciones consolidadas en locales de uso y propiedad independiente.

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Ambito degradado. Cantera sin actividad (CS -1.b2).

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

— Inclusión del siguiente emplazamiento en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (CS-2.d):

— «Larrañaga-Lopetegi-Zapiain harrobia» kokapen aldatua kontzeptupean (erref.: 147).

— Natura-intereseko landaredia duten eremu sakabanatuak. (CS-4.c).

— Industria-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.b).

8. Babes-irizpideak.

8.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

8.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide berezirik ezartzea. Dena den, eraikuntza-baimenek edota jarduera-baimenek baldintza batzuk bete beharra agin dezakete.

9. Garapeneko planeamendua.

Ez du beharrik. Dena den, Hirigintza Arau Berezi honetako 11. atalean adierazitako egoeretan, plan berezi bat idatzi beharko da, Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeko 59.2.c artikuluko 7. atalak ezarritakoren baten bidez.

10. Programazioa.

Hirigintza Arau Berezi honetako C.11 ataleko lehen paragrafoak aipatzen duen ebazpena dagokion udal-organoak eman beharko du, araua indarrean sartzen den datatik 3 hilabete igaro aurretik.

11. Jarduteko baldintzak.

* Hernaniko Udalak, hala badagokio, obrak eta eraikinak eta finkatutako jarduera legeztatzeko lizentziak emango ditu, eta baldintza izango da bete behar izatea Hirigintza Arau Berezi honetako zehaztapenak, espedientean adierazita dauden administrazio-ebazpenak eta aplikagarri den sektore-araudia. Egiaztatzen denean baldintza guztiak betetzen direla (besteak beste, zuzentze-neurriak hartu direla eta antolamenduz kanpo jotako eraikinak bota direla), udalak establezimenduaren irekiera-lizentzia eman ahal izango du.

Eremua lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartuta dagoenez (ikus Arau Berezi honen C.7 atala), otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

* Egun dauden eraikinak eta instalazioak Hirigintza Arau Berezi honek finkatu ditu, eta horietan mantentze- eta hobekuntza- eta eraberritze-lanak egin ahal izango dira, dagokion udal-lizentzia lortu ondoren, baina ezin izango dira egungo egitura-parametroak aldatu.

* Partzelaren berrantolamendua egiteko, finkatutako eraikinak ordezteko, edo erabilera edo jarduera berriak ezartzeko, plan berezi bat izapidetu eta onartu beharko da aldez aurretik. Planak ezarritako zehaztapenak beteko dira, eta planeamendu honek onartuko erabilerak eta jarduerak izan beharko dute. Plana eremuaren jabe den erakundeak sustatu beharko du eta eremu osoaren antolamendua zehaztuko du, eta Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako zehaztapenak eta planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa beteko.

— «Cantera Larrañaga-Lopetegi-Zapiain» en el concepto de Emplazamiento Modificado (Ref. 147).

— Puntos aislados de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Area Acústica correspondiente al Uso Industrial (CS-7.b).

8. Directrices de Protección.

8.1.. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

8.2.. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de edificación, o de actividad.

9. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. No obstante, en las circunstancias especificadas en el Apartado 11 de esta Norma Urbanística Particular se deberá redactar un Plan Especial, de los previstos en el apartado 7 del artículo 59.2.c de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo.

10. Programación.

La resolución a que refiere el primer párrafo del apartado C.11 de esta Norma Urbanística Particular, deberá ser adoptada por el órgano Municipal correspondiente, en un plazo máximo de 3 meses desde la fecha de entrada en vigor de la misma.

11. Condiciones de actuación.

* El Ayuntamiento de Hernani procederá, en su caso, a acordar las licencias por las que queden legalizadas las obras y edificaciones, así como la actividad consolidada, condicionándolas al cumplimiento de las determinaciones de esta Norma Urbanística Particular, de las previas resoluciones administrativas que obran en los expedientes y de la Normativa Sectorial aplicable. Verificado el cumplimiento de todos los condicionados (entre ellos los relativos a la adopción de las medidas correctoras, al derribo de los edificaciones declaradas fuera de ordenación, etc.), el Ayuntamiento podrá conceder la licencia de apertura del establecimiento.

En la concesión de estas licencias, dado que el Ambito está inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.7 de esta Norma Particular), se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

* Las edificaciones, o las instalaciones existentes, consolidadas por la presente Norma Urbanística Particular, podrán ser objeto de obras de mantenimiento, mejora y remodelación, sin alteración de los parámetros urbanísticos estructurales, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

* La reordenación de la parcela, así como la sustitución de las edificaciones consolidadas, o la implantación de nuevos usos, o actividades, que en todo caso deben enmarcarse entre las autorizadas por el presente planeamiento, darán cumplimiento a las determinaciones de un Plan Especial, que previamente deberá haber sido tramitado y aprobado. Este Plan deberá ser promovido por la entidad propietaria del Ambito, y adoptará la ordenación integral del mismo ateniéndose a las determinaciones establecidas por la presente Norma Urbanística Particular y a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general.

* Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako, edo beste edozein arrazoi dela eta, beharrezkoa bada Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea, aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta bat datorren Errekalde-Galarreta lurraldearen hirigintza-berezitasunekin eta lurralde horri ezartzen zaion lurzoru ez-hiritargarriko erregimenarekin ere. Egiteko asmoa dagoen aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, eremuaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, eta, dena dela ere, lurzoru ez-hiritargarriko erregimenaren baitakoa izan beharko du.

* Eremu honetako egikaritzeari egotz dakizkiokeen kargak izango dira onartutako antolamendua gauzatzearekin lotura zuzena dutenak, eremuaren mugen barne egon ala ez, eta haien artean, bereziki, hauek:

— Legez nahitaezkoa bada aurretik lurraren kalitateari buruzko aitorpena egitea, tratamendua eta kutsadura kentzeko lanek eragindako kostuak, aitorpenaren ebazpenak sor ditzakeenak.

— Arau Berezi honek antolamenduz kanpo jotako egungo eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua.

— Jarduera-espedientearen behin betiko ebazpenak eragindako zuzentze-neurriak hartzeak dakartzan kostuak.

— Udalaren jarraibideak betez, zerbitzuko sare orokorrak egokitzeari eta mantentzeari dagozkion kostuak (ur beltzen eta industria-uren saneamendu-sarea, eta haien arazte- eta isurketa-sistema, bereziki) eta barruko espazio librearen tratamenduari eta partzelaren itxitura eraikitzeari dagozkionak.

* Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su concordancia con las particularidades urbanísticas del territorio global Rekalde-Galarreta y con el régimen del suelo no urbanizable aplicable al mismo. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación del Ambito, cuya ordenación, en todo caso, deberá quedar inscrita en el régimen del suelo no urbanizable.

* Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Ambito, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden o no ubicadas dentro de los límites de la misma, y entre ellas las que se refieren a:

— Caso de ser legalmente obligada la previa Declaración de Calidad de Suelo, los costes de las operaciones de tratamiento y descontaminación, que puedan derivarse de tal resolución.

— Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones preexistentes que quedan declarados fuera de ordenación por esta Norma Particular.

— Los costes derivados de la adopción de las medidas correctoras derivadas de la resolución definitiva del expediente de actividad.

— Los costes de la adaptación y mantenimiento de las redes generales de servicio según las directrices municipales (especialmente lo que se refiere a la red de saneamiento de aguas fecales, e industriales y al sistema de depuración y vertido de las mismas), así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela.

Hernaniko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
ABRIL 2011ko APIRILA
APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA
ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
LEH.03
KANPOZABAL
HIRIGINTZA EREMUEN MUGAKETA
DELIMITACION AMBITOS URBANISTICOS
E - 1:5000
LEH.03

LEH.04 – SANTA BARBARA EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Hernaniko hirigunearen mendebaldean harekin muga egiten dagoen landa-lurraldea da, eta Santa Barbara mendiari dagokio.

— Gutxi gorabeherako azalera: 502.206 m².

B.. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Oro har, hau da asmoa:

* Arrigoain harrobiaren (ez du jarduerarik 80ko hamarkadaren hasieratik) harria ateratzeko eremuaren eta inguruaren birgaitzea egitea (paisaia eta ingurumena birgaitu eta birgaitze funtzionala egitea).

* Santa Barbarako landa-parke publikoa egitea.

* Eremuan dauden natura- eta paisaia-balioko eta kultura-balioko elementuak babestea (Santa Barbarako putzua, harkaiztiak, gotorlekua eta ermita eta abar).

* Arautzea aukera egotea lurzoru ez-hiritargarriko erregimenarekin eta aplikagarria den babesarekin bat datozen jolas-jarduerak eta ekipamenduak onartzeko.

* Bateragarri egitea hirigintza-antolamendu berria gaur egungo nekazaritzako eta basogintzako jarduerei eustearekin.

— Eremuaren mugaketa espaziala doitzea (1996an onartutako Arau Subsidiarioetan ezarrita zegoen), haren mugak bat etor daitezen erreferentzia fisiko hautemangarriekin (egun dauden bideak), eta bertan sartu dadin Santa Barbarako putzua eta haren babes-eremua.

Eremu honetako irizpideak, helburua eta antolamendua finkatzea (zonakatze xehakatua, lurzoruaren erabilera-erregimenak, eraikuntza-erregimena, etab.) «Hernaniko Santa Barbara Harrobia eta Mendia Babesteko, Lehengoratzeko eta Paisaia Berreskuratzeko Plan Bereziak» ezarritakoa (Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zuen 2005eko ekainaren 28an).

— Plan bereziak proposatutako jarduketa nagusia egikaritzen amaitzea; alegia, harrobia izandakoaren zuloa betetzea eta landa-parke publikoa egokitzeko lanak amaitzea, udalak onartutako proiektuari jarraituz.

— Eremuko antolamenduan sartzea bertan dauden gune eta elementu interesgarriak babesteko helburua (ikus Hirigintza Arau Berezi honetako C.7 atala eta planeamendu orokor honetako «II.5 Hirigintza Antolamenduari Gainjarritako Baldintzak» agiria:

* Santa Barbarako putzua, hezegune babestua baita (Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Plana).

* Interes geomorfologikoa duen harkaiztia.

* Natura-intereseko landaredi-guneak.

* Santa Barbara Gotorlekua eta Ermita, udaleko ondare katalogatuko ondare eta balizko arkeologia-gune moduan.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AMBITO LEH.04 – SANTA BARBARA

A.. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Se trata del territorio rural ubicado al Oeste del Casco Urbano de Hernani, y colindante con éste, que espacialmente corresponde al monte Santa Barbara.

— Superficie aproximada: 502.206 m².

B.. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Genéricamente se pretende:

* Rehabilitación paisajística, medioambiental y funcional del área extractiva y del entorno de la cantera de Arrigoain, sin actividad desde principio de los años 80.

* Creación del Parque Rural Público de Sta. Bárbara.

* Protección de los elementos de valor naturalístico, paisajístico, o cultural presentes en el Ambito (charca de Sta. Bárbara, roquedos, Fuerte y Ermita etc.).

* Regulación de la posibilidad de implantar usos recreativos y equipamentales acordes con el régimen del suelo no urbanizable y con el de protección aplicable.

* Compatibilización de la nueva ordenación urbanística con el mantenimiento de las actividades agroforestales actualmente existentes.

— Reajustar la delimitación espacial del Ambito, ya establecida por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1996, de forma que los límites coincidan con referencias físicas identificables (caminos existentes) y de incluir en el mismo la Charca de Sta. Bárbara y su Area de Protección.

— Consolidación de los criterios, objetivos y de la ordenación (zonificación pormenorizada, régimen de usos del suelo, régimen de edificación, etc) de este Ambito que queda establecida por el «Plan Especial de protección, recuperación y restauración paisajística de la cantera y monte de Santa Bárbara de Hernani» aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 28 de junio de 2005.

— Concluir la ejecución de la actuación principal propuesta por el mencionado Plan Especial, y que se concreta en el rellenado del antiguo vaso de la cantera y en las obras de acondicionamiento del Parque Rural Público, según el Proyecto ya aprobado por el Ayuntamiento.

— Integración en la ordenación del Ambito del objetivo de preservación del conjunto de espacios y elementos de interés ubicados en el mismo ((ver apartado C.7 de esta Norma Urbanística Particular y los planos del documento «II.5 Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística» de este planeamiento general):

* La Charca de Santa Barbara al ser una zona húmeda protegida (Plan Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV).

* Roquedo de interés geomorfológico.

* Areas de vegetación de interés naturalístico.

* El Fuerte y la Ermita de Santa Barbara, como bienes y zona de presunción arqueológica del Patrimonio Catalogado del municipio.

C.. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honi erantsitako orri grafikoan adierazitakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru ez-hiritargarria.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«D.20 Sistema Orokorra. Landa-parkea» (azalera: 231.815 m²).

«G.20 Landa Eremua. Nekazaritza eta abelazkuntza eta landazabala». (azalera: 259.597 m²).

«G.40 Lur gaineko Urak Babesteko Landa Eremua», eta hari gainjarrita «G.30 Babes Bereziko Landa Eremua» (azalera: 10.794 m²).

4. Eraikuntza-baldintzak.

Egungo eraikinak finkatzeari, eta egoki bada, haiek handitzeari dagokionez edo oin berriko eraikinak eraikitzeari dagokionez, onartutako plan berezian ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira (ikus Arau Berezi honetako B atala). Arau haien arau osagarri izango da planeamendu orokor honek D.20, G.20 eta G.40 zonetarako eta gainjarritako antolamendu-baldintzen pean dauden lurretarako ezarritako eraikuntza-erregimena.

5. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintza orokorrak planeamendu orokor honek D.20, G.20 eta G.40 zonetarako eta gainjarritako antolamendu-baldintzen pean dauden lurretarako ezarritako erregimenak dira (Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluak).

Erabilera-baldintza bereziak, edo xehakatuak, onartu beharreko plan bereziak ezarritakoak izango dira (ikus Arau Berezi honetako B. atala).

6. Sistema Orokorren Sarea.

Egungo Landa-parkeko Sistema Orokorra finkatzea (D.20/LEH.04).

7. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduko gainjarritako baldintza arautzaileak, jarraian adierazten direnak, B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko V. tituluan ezarritakoak dira.

— Hondatutako eremua. Jarduerarik gabeko harrobia (Arrigoain) (CS-1.b2).

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— Eremu higakorrak (CS-2.b).

— Arrigoain harrobiko betelanetarako gune bat Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea (CS-2.d), kokapen aldatua kontzeptupean (erref.: 141).

— Natura-intereseko landaredia duten eremu sakabanatuak. (CS- 4.c).

— Interes geomorfologikoko eremuak. Santa Barbarako harkaiztia eta Lapiaza (CS- 4.g.).

C.. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo No Urbanizable.

3. Calificación global del suelo.

Zona «D.20 Sistema General. Parque Rural» (Sup. 231.815 m²).

Zona «G.20 Zona Rural. Agroganadero y Campiña» (Sup. 259.597 m²).

Zona «G.40 Zona Rural de Protección de Aguas Superficiales» a la que se le superpones la zona «G.30 Zona Rural de Especial Protección» (Sup. 10.794 m²).

4. Condiciones de edificación.

En lo que se refiere a la consolidación, y en su caso, ampliación de edificios existentes, o a la construcción de edificios de nueva planta, serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular). Actuará como normativa complementaria de aquellas el régimen de edificación establecido por este planeamiento general para las Zonas D.20, G.20 y G.40, y para los suelos sometidos a los respectivos Condicionantes Superpuestos de Ordenación.

5. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las que corresponden al régimen adoptado por este planeamiento general para las Zonas D.20, G.20 y G.40, y para los suelos sometidos a los respectivos Condicionantes Superpuestos de Ordenación (Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general).

Las condiciones específicas, o pormenorizadas, de uso son las establecidas al efecto por el Plan Especial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular).

6. Red de Sistemas Generales.

Consolidación del Sistema General de Parque Rural existente (D.20/LEH.04).

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Ambito degradado. Cantera sin actividad (Arrigoain) (CS -1.b2).

— Afección a Area Vulnerable a la Contaminación de Acuíferos (CS-2.a).

— Areas Erosionables (CS-2.b).

— Inclusión de una antigua zona de relleno de la cantera Arrigoain, en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (CS-2.d) en el concepto de Emplazamiento Modificado (Ref. 141).

— Puntos aislados de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Areas de interés geomorfológico. Roquedo de Sta. Bárbara y Lapiaz (CS- 4.g.).

— Hezegune babestuak: Santa Barbarako putzua. (CS- 4.f).

— Balizko arkeologia-gunea: Santa Barbara ermita. (CS-5.c).

— Lur gaineko uren eta urertzen babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b).

— Naturagunea erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.g).

8. Babes-irizpideak.

8.1. Katalogatutako ondarea.

— Santa Barbarako gotorlekua (ref. III-1): EAEko monumentu aitortzeko proposatutako ondasun higiezina, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako katalogoan sartutakoa III. motako babes-erregimena duela.

— Santa Barbara ermita (erref. IV-1) Ondasun higiezin honek IV. motako babes-erregimena du Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan.

— Santa Barbara ermita (baserria da, gaur egun) (erref. A-4.6) balizko arkeologia-gunea da, gaur egun. Mugatutako eremuan (A gakoa) egiten diren jarduerek bete egingo dute Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpeneko 4. artikulua (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

8.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Eremu honen exekuzioan, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, Udalak planeamendu orokorra garatzeko onar ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea, eta abar.

9. Garapeneko planeamendua.

Eremu honetako antolamendu xehakatua «Hernaniko Santa Barbara Harrobia eta Mendia Babesteko, Lehengoratzeko eta Paisaia Berreskuratzeko Plan Bereziak» ezartzen du (2005eko ekainaren 28an onartu zen). Plan berezi horretako elementuak aldatu behar dira, egokitzapen hauek egiteko:

* Eremuaren mugaketa, Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako proposamenarekin bat etortzeko.

* Landa-parke publikoari dagokion eremuaren mugaketa, Udalaren eta Aizkibel S.A. enpresaren artean sinatutako hirigintza-hitzarmenaren ondorioz egun udal-jabetzakoak diren lurren benetako hedadurarekin bat etortzeko.

* Erabilera- eta eraikuntza-erregimena, planeamendu orokor honetako hirigintza-arau orokorretako laugarren eta bosgarren tituluetan adierazitakoarekin bat etorriz (Lurzoru ez-hiritargarriaren araubidea eta Gainjarritako antolamendu-baldintzak).

10. Programazio-baldintzak.

Onartutako plan berezian ezarritakoak dira (ikusi Arau Berezi honetako B atala).

11. Jarduteko baldintzak.

* Hiritartze-lan berriak eta eraikuntza-lan berriak egiteko edo erabilera eta jarduera berriak ezartzeko —EAEn lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau

— Zonas húmedas protegidas: Charca de Santa Bárbara. (CS- 4.f).

— Zona de presunción arqueológica: Ermita de Santa Bárbara. (CS-5.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

— Area Acústica correspondiente al Uso Espacio Natural (CS-7.g).

8. Directrices de Protección.

8.1. Patrimonio Catalogado.

— Fuerte de Santa Bárbara (ref. III-1): Bien inmueble propuesto para declaración como monumentos de la CAPV, incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de NNSS con régimen de protección Tipo-III.

— Ermita de Santa Bárbara (ref. IV-1): Bien Inmueble incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con régimen de protección Tipo-IV.

— La Ermita de Santa Bárbara (hoy caserío) (ref. A-4.6) constituye una Zona de Presunción Arqueológica. Las actuaciones sobre el ámbito delimitado (Clave A) atenderán a lo previsto en el artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

8.2. Medidas Medioambientales.

La ejecución de este Ambito debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

9. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Area se rige por el «Plan Especial de protección, recuperación y restauración paisajística de la cantera y monte de Santa Bárbara de Hernani» aprobado el 28 de junio de 2005. Debe procederse a la modificación de elementos de este Plan Especial, en orden a efectuar los reajustes referentes a:

* La delimitación del Ambito, acorde con la propuesta adoptada por esta Norma Urbanística Particular.

* La delimitación del Area correspondiente al Parque Rural Público, acorde con la extensión real de la propiedades municipales, tras el Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento y la empresa Aizkibel S.A.

* El régimen de usos y de edificación, acorde con el contenido de los Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general (Régimen del Suelo No Urbanizable y de los Condicionantes Superpuestos de Ordenación).

10. Condiciones de Programación.

Son las adoptadas por el Plan Especial aprobado (Ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Condiciones de actuación.

* En la concesión de nuevas licencias de obras de urbanización, de construcción, o de implantación de usos y actividades que afecten a la parte de este Ambito que queda incluida en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado

Berezi honetako C.7 atala)— lizentzia berriak ematean, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak xedatutakoa beteko da.

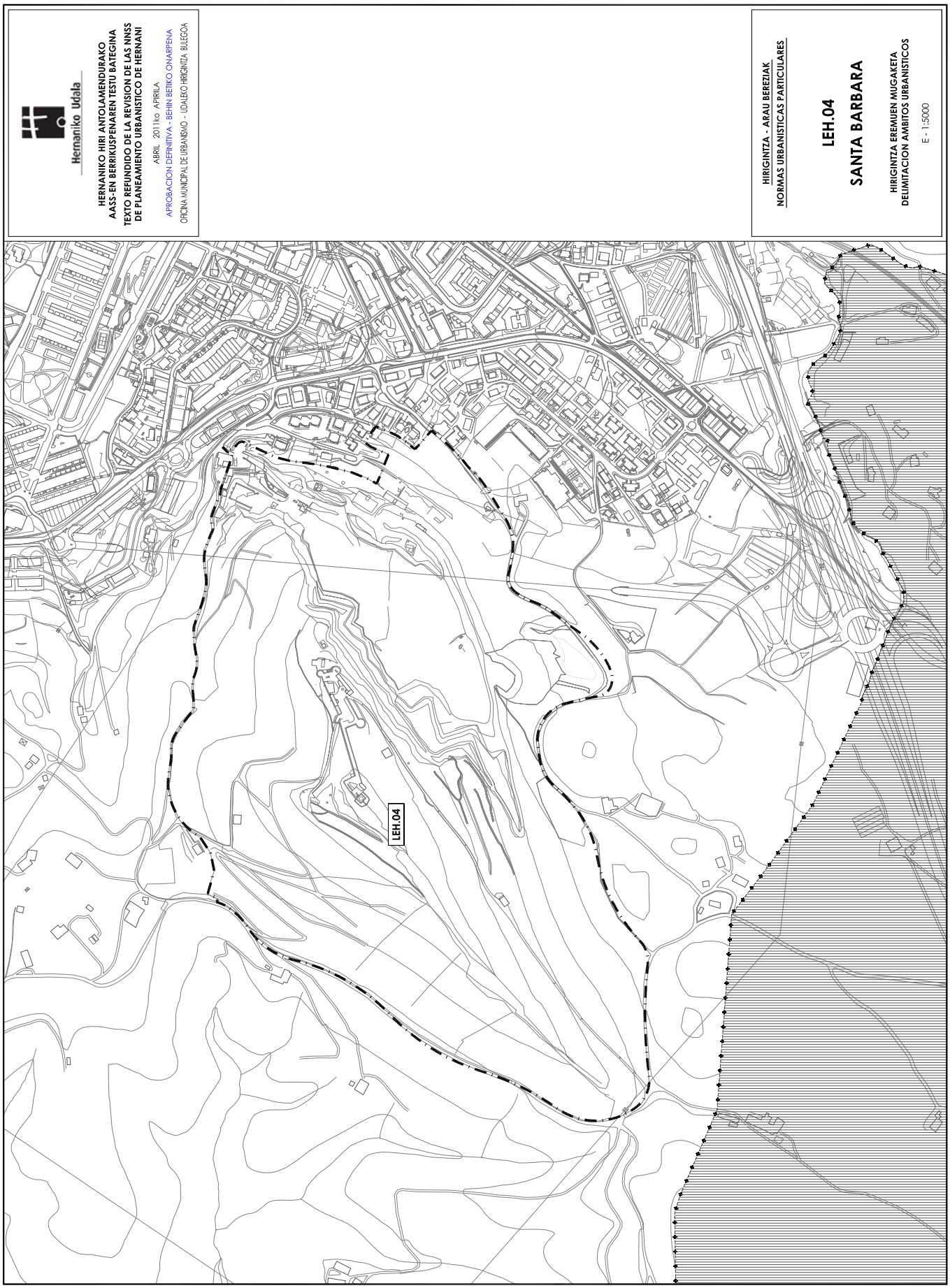
* Eraikinak eraberritu, handitu, ordeztu edo eraikin berriak egiteko jarduketek, eta erabilerak eta jarduerak ezartzekoek bete egin beharko dituzte onartutako plan bereziak ezarritako antolamendu-zehaztapenak, bai eta Hirigintza Arau Berezi honetan, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan (laugarren eta bosgarren titulua) eta aplikagarri den sektore-araudian ezarritakoak ere.

* Landa-parkea eraikitzeko jarduketa publikoa gauzatzeko beharrezkoak diren lurrak, bide-sareak eta azpiegiturak ezartzeko edo hobetzeko behar direnak, edota plan bereziak ezarritako helburuak lortzeko behar direnak desjabetze bidez lor daitezke.

actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (ver apartado C.7 de esta Norma Particular), se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

* Las operaciones de reforma, y en su caso, ampliación, sustitución, o nueva construcción de edificios, y la implantación de usos y actividades, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación adoptada por el Plan Especial aprobado, así como a lo dispuesto en la presente Norma Urbanística Particular, en las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general (Títulos Cuarto y Quinto), y en la Normativa Sectorial que les sea de aplicación.

* La consecución de los suelos necesarios para la ejecución de las actuaciones públicas relativas a la construcción del Parque Rural, a la implantación, o mejora de las redes viarias y de infraestructuras, o a alcanzar los objetivos de protección adoptados por el Planeamiento Especial se podrá llevar a acabo mediante Expropiación.


Hernaniko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
ABRIL 2011ko APIRILA
APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA
ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
LEH.04
SANTA BARBARA
HIRIGINTZA EREMUEN MUGAKETA
DELIMITACION AMBITOS URBANISTICOS
E - 1:5000
LEH.04

LEH.05 – AKERREGIKO MEANDROA EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Landa-lurraldea da, eta iparraldetik mugatzen du Urumea bailararen hondoa. Akerregiko meandroko lurrei dagokie, Zubiondo zubitik Astigarragako mugara doazen ibai-zatian daudenei.

— Gutxi gorabeherako azalera: 143.058 m².

B.. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Babes Bereziko Eremu bat mugatzea, Urumea ibaiak Akerregin egiten duen meandroak osatutakoa. Eremua gune hiritartuetatik hurbil dago, eta haren ezaugarri hidraulikoak eta planeamendu orokor honek ematen dion eginkizun funtzionala dela eta, Urumeako bailararen gainerakotik (LEH.06) independentea da.

— Eremu honi antolamendu-helburu hauek ezartzea:

* Uholdeetatik babesteko lanak egitea, eremu honi dagozkionak. Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak 2008ko urtarrilaren 29an onartutako «Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzueta gunearen arteko zatiari dagokion azterketa hidraulikoa eta antolaketakoa» azterketan daude zehaztuta, eta Akerregiko meandroan ebaketa bat egin eta ubide lehor bat egitean datza. Hori ezinbesteko jarduera da Urumea ibaiaren hobekuntza hidraulikoa lortzeko eta ibaian gora, Karabeleko zubira arte ibai ertzetan dauden hiri-garapenak urpean geratzeko arriskua prebenitzeko.

* Urumea ibaiak meandroaren ibai-zatian duen bideari eustea, eta haren landaredia, kalitate biologikoa eta paisaia-kalitatea babestea.

* Balio estrategikoko erribera-zoruak finkatu eta babestea, ahalmen agrologiko handia dute eta.

* Bateratzea ezarri beharreko antolamendua eta babes-erregimena eta nekazaritza jarduerak eta «Akerregiko meandroko ibai-parkea» sortzearekin. Parkeak eskualdeko (Donostialdea) irismena eta funtzionaltasuna duela jo daiteke.

— «Akerregiko meandroko ibai-parkea» eremua antolatu eta hari dagokion babes- eta kudeaketa-erregimena ezartzea, plan berezi baten bidez.

— Hirigintza Arau Berezi honi Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoari eta haren «zor eta babes» eremuari ezar dakiokeen indarreko erregimena ezartzea.

— Eremu honi aldi baterako ezarri beharreko hirigintza-erregimena ezartzea, plan berezia egin eta onartu bitartean, hark egingo baitu antolamendu xehakatua.

C.. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honi erantsitako orri grafikoan adierazitakoa da.

«Akerregiko meandroko ibai-parkea» eremuaren mugaketa hari dagokion plan bereziak ezarriko du. Dena dela, gutxieneko mugaketa-irizpide moduan, hauek sartuko dira haren baitan, gutxienez:

* Urumea ibaiaren ibilgua eta ibai-ertzak, bai eta ebaketak hartzen dituen lurrak.

* Hiri-garapenik ez duten erribera-lurzoru guztiak, eta trenbide-azpiegituren menpe ez daudenak.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AMBITO LEH.05 – AKERREGI MEANDROA

A.. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Se trata de un territorio rural, que remata por el Norte el fondo del valle del Urumea. Corresponde a los terrenos del meandro de Akerregi, ubicados en el tramo de río comprendido entre el puente de Zubiondo y la muga de Astigarraga.

— Superficie aproximada: 143.058 m².

B.. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Delimitar un Ambito de Especial Protección que queda espacialmente conformado por el meandro de Akerregi, formado por el río Urumea. Ambito que por su emplazamiento cercano a zonas urbanas, por sus características hidráulicas y por el papel funcional que le atribuye este planeamiento general, resulta independiente del resto del Valle del Urumea (LEH.06).

— Atribuir a este Ambito los objetivos de ordenación siguientes:

* La ejecución de las obras de defensa contra las inundaciones atribuibles a este Ambito, y que han quedado definidas por el «Estudio Hidráulico y de Ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)», a probado el 29 de enero de 2008 por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, consistentes en la construcción del sistema de «Corta Seca» del meandro de Akerregi. Actuación imprescindible de cara a la mejora hidráulica del río Urumea y a la prevención de los riesgos de inundabilidad en los desarrollos urbanos existentes en las riberas, aguas arriba, hasta el puente de Karabel.

* El mantenimiento del trazado actual del río Urumea en el tramo de meandro y preservación de la vegetación, de la calidad biológica y paisajística del mismo.

* La consolidación y preservación de los suelos de ribera de valor estratégico, por su alta capacidad agrológica.

* La compatibilización de la ordenación y del régimen de protección a establecer, con el mantenimiento de las actividades agrarias y con la constitución del «Parque Fluvial del Meandro de Akerregi», cuyo alcance y funcionalidad puede considerarse de nivel Comarcal (Donostialdea).

— Ordenar y establecer un régimen de protección y gestión del Area correspondiente al «Parque Fluvial del Meandro de Akerregi» mediante un Plan Especial.

— Incorporar a esta Norma Urbanística Particular el régimen vigente aplicable al Dominio Público Marítimo-Terrestre y a su zona de «servidumbre y protección».

— Establecer un régimen urbanístico transitorio a aplicar en el Ambito, en tanto no queda formulado y aprobado el correspondiente Planeamiento Especial, por el que quede ordenado pormenorizadamente.

C.. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

La delimitación del Area del «Parque Fluvial del Meandro de Akerregi» será establecida específicamente por el correspondiente Plan Especial. En todo caso, y como criterio mínimo de delimitación, en la misma deberán quedarán integrados, al menos:

* El cauce del río Urumea y sus márgenes, así como los terrenos ocupados por la corta seca.

* Todos los suelos de ribera que aún no estén afectados por el desarrollo urbano, o por las infraestructuras ferroviarias.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru ez-hiritargarria.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

Eremu osoa «G.30 Babes Bereziko Landa Eremua» moduan kalifikatuta dago. (azalera: 143.058 m²).

Horren barruan, berariazko kalifikazioa duten lurzoruak daude, eta aurreko kalifikazioari gainjartzen zaio:

* Sistema Orokorra «C.30 Trenbideko Jabetza Publikorako behin-behineko erreserba-zerrenda» (azalera: 36.109 m²), Akerregiko ibarra zeharkatzen duen AHTren ibilbideari dagokiona, EAEko trenbide-sarearen LAPak ezarritakoari jarraituz.

* «G.40 Lur Gaineko Uren Babeserako Landa Eremua» (azalera: 143.058 m²), Urumea ibaiaren babes-zerrendari dagokiona (EAEko Ibaien LAPak ezartzen du).

4. Eraikuntza-baldintzak.

Landa-eremuko gune honen funtzionaltasun hidraulikoa eta urpean geratzeko duen arriskua direla eta, ez dauka hirigintza-eraikigarritasunik, eta ez da baimentzen inolako eraikuntza-edo hiritartze-lanik, azpiegitura eta zerbitzu publikoko lanei dagozkienak izan ezik.

«Akerregiko meandroko ibai-parkea» eremuaren plan bereziak beste eraikuntza-erregimen bat proposatu ahal izango du, bertan ezarritako antolamendu- eta babes-irizpideak eta -proposamenak aintzat hartuta, baina bete egin beharko dira planeamendu orokorrak landa-eremurako eta dagokion gainjarritako antolamendu-baldintzen pean dauden lurzoruetarako ezarritako mugak. (Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluak).

5. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintza orokorrak planeamendu orokor honek G.30, G.40 eta C.30 zonetarako eta gainjarritako antolamendu-baldintzen pean dauden lurretarako ezarritako erregimenak dira (planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluak).

Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren eta haren babes-zorraren erabilerari dagokionez, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorren 85.1 artikuluan jasotako zehaztapenak («CS.6.a Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa» gainjarritako baldintza arautzeko erregimena) bete beharko dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Trenbideko Jabetza Publikorako behin-behineko erreserba-zerrenda bat ezartzen da (C.30/LEH.05).

7. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduko gainjarritako baldintza arautzaileak, jarraian adierazten direnak, B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko V. tituluan ezarritakoak dira.

— Ahalmen agrologiko handiko lurzorua (CS-1.a).

— Urpean geratzeko arriskua, 10 urteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Natura-intereseko landaredia duen eremua. (CS- 4.c).

— Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren ondoriozko zorren eragina (CS-6.a).

2. Clasificación del suelo.

Suelo No Urbanizable.

3. Calificación global del suelo.

Este Ambito queda calificado en su totalidad como Zona «G.30 Zona Rural de Especial Protección» (Sup. 143.058 m²).

Dentro del mismo, se ubican suelos con una calificación específica que se superpone a la anterior:

* Sistema General «C.30 Banda de Reserva Provisional para Dominio Público Ferroviario» (Sup. 36.109 m²), correspondiente al tramo de la traza del TAV que cruza la vega de Akerregi según lo previsto en el PTS de Ferrocarriles de la CAPV.

* Zona «G.40 Zona Rural de Protección de Aguas Superficiales (Sup. 143.058 m²), correspondiente a la banda de protección del río Urumea establecida por el PTS de Ríos de la CAPV.

4. Condiciones de edificación.

Dada la funcionalidad hidráulica y las condiciones de inundabilidad que concurren en esta pieza rural, no se le atribuye edificabilidad urbanística alguna, ni se autoriza en ella la ejecución de obras de edificación, o de urbanización. A excepción de las correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios públicos.

El Plan Especial del «Parque Fluvial del Meandro de Akerregi» podrá proponer otro régimen de edificación diferente, en función de los criterios y propuestas de ordenación y de protección que adopte, y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones establecidas por este planeamiento general para la Zona Rural y para los suelos sometidos a los respectivos Condicionantes Superpuestos de Ordenación. (Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

5. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las que corresponden el régimen adoptado por este planeamiento general para las Zonas G.30, G.40 y C.30, y para los suelos sometidos a los respectivos Condicionantes Superpuestos de Ordenación. (Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general).

En lo que respecta a la utilización del dominio público marítimo-terrestre y de su servidumbre de protección, se dará cumplimiento a las determinaciones contenidas al efecto en el artículo n.º 85.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general («Régimen de regulación del condicionante superpuesto CS.6.a Dominio público marítimo-terrestre»).

6. Red de Sistemas Generales.

Se establece una banda de Sistema General de Reserva Provisional para Dominio Público Ferroviario (C.30/LEH.05).

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Suelo de alta capacidad agrológica (CS-1.a).

— Riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 años. (CS-2.c).

— Area de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Afección de las servidumbres dimanantes del Dominio Publico Marítimo Terrestre (CS -6.a).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b).

— GI-131 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Behin-behineko erreserba-zerrenda Trenbideko Jabari Publikorako. Abiadura Handiko Trena. (CS-6.e).

8. Babes-irizpideak.

8.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

8.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area honen inguruko planak eta proiektuak egitean eta gauzatzean, aurreikusitako trenbide-sarearen funtzionamenduak (AHT) eragingo duen soinu-inpaktua deuseztatzeko edo gutxitzeko beharrezko diren neurriak hartuko dira.

Plan eta proiektu horietan, gainera, aurreikusita egongo da prebentzio- eta zuzentze-neurriak ezarriko direla txikitzeko, eta beharrezkoa bada, zuzentzeko lur gaineko uretan, faunan, floran eta emankortasun handiko lurretan izan daitezkeen inpaktuak, bai eta planeamenduan bereziki babestutako edozein elementutan izan daitezkeenak ere.

Eremu honen exekuzioan, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, Udalak planeamendu orokorra garatzeko har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea, eta abar.

9. Garapeneko planeamendua.

«Akerregiko meandroko ibai-parkea» eremuari dagokion antolamendu xehakatua eta babes- eta kudeaketa-erregimena plan berezi baten bidez ezarriko da, Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeko 59.2.c artikuluko 7. atalak ezarritakoren baten bidez.

10. Programazioa.

Eremua garatzeko planeamendua egin eta onartzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programa agirian ezarritakoak dira.

Akerregiko ebaketa lehorraren lanak Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak ezarritako epeei jarraituz egingo dira.

11. Jarduteko baldintzak.

* «Akerregiko meandroko ibai-parkea» eremua (bertan egongo da ibaiaren ebaketa ere) antolatzeko egingo den plan berezia, ebaketa egiteko lanak hasi aurretik, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak sustatuko du, edota Hernaniko Udalak, horrela adierazten bada bi instituzioen artean uholdeen aurka egiteko jarduketak gauzatzeko izenpetu beharreko hitzarmenean. Planak bete egin beharko ditu Hirigintza Arau Berezi honetan, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan (laugarren eta bosgarren titulua) eta aplikagarri den sektore-araudian ezarritako zehaztapenak.

— Area de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-131. (CS-6.c).

— Banda de reserva provisional para Dominio Público Ferroviario. Tren de Alta Velocidad. (CS -6.e).

8. Directrices de Protección.

8.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

8.2. Medidas Medioambientales.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a este Ambito, se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado del funcionamiento de la red ferroviaria prevista (TAV).

Dichos planes y proyectos, además preverán la adopción de las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar, y en su caso, corregir los posibles impactos sobre las aguas superficiales, la fauna y la flora y los suelos de alta productividad, o sobre cualquiera de los elementos especialmente protegidos por el presente planeamiento.

La ejecución de este Ambito debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

9. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada y el régimen de protección y de gestión específico del Area correspondiente al «Parque Fluvial del Meandro de Akerregi» se deberán adoptar por medio de un Plan Especial, de los previstos en el artículo 59.2.c de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo.

10. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo de este Ambito son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de la «Corta Seca de Akerregi» se atendrá a los plazos que al efecto queden establecidas al efecto por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

11. Condiciones de actuación.

* El Plan Especial por el que se adopte la ordenación del Area correspondiente al «Parque Fluvial del Meandro de Akerregi» en la que quedará incluida la «Corta Seca», deberá ser promovido, de forma previa a la ejecución de las obras correspondientes a esta última, por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, o en su caso, por el Ayuntamiento de Hernani, si así se desprendiera del Convenio a suscribir entre ambas instituciones en orden a llevar a cabo las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas. Este Plan atendrá a las determinaciones establecidas en la presente Norma Urbanística Particular, en las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general (Títulos Cuarto y Quinto), y en la Normativa Sectorial que les sea de aplicación.

* Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak beharrezko diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak eta ibaien eta ibai-ertzen ingurumena hobetzeko jarduerak gauzatzeko.

* Azpiegiturak eraikitzeko jarduketa publikoa gauzatzeko beharrezkoak diren lurrak, edo Hirigintza Arau Bereziak ezarritako helburuak (B atala) lortzeko behar direnak desjabetze bidez lor daitezke.

* Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoari eta haren babes-zorrari eragiten dieten jarduketei dagokienez, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorren 85.1 artikuluan horri buruz jasotako zehaztapenak («CS.6.a Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa» gainjarritako baldintza arautzeko erregimena) bete beharko dira; zehazki, arau hauek:

* Babes-zorreko eremuan, erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokitu beharko dira, eta eremuan baimenduta dauden erabilerek autonomia-erkidegoan eskumena duen organoaren baimena izan beharko dute, Kostei buruzko Legearen Araudia zati batean aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

* Bermatu beharko da itsasora iragaiteko eta heltzeko zorrak, hurrenez hurren Kostei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarriak, errespetatuko direla, 30. artikuluan eragin-eremurako ezarritako baldintzak betez.

* Kostei buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoko edo zorreko eremuan zeuden obrak edo instalazioak aipatu legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoari jarraiki arautuko dira.

* Saneamendu-sareko instalazioek Kostei buruzko Legearen 44.6 artikuluan eta haren Araudian horrekin bat datozenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

* La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones previstas en sus planes contra las inundaciones y para la mejora medioambiental de los ríos y sus márgenes.

* La consecución de los suelos necesarios para la ejecución de actuaciones públicas relativas a la construcción de infraestructuras, o a alcanzar los objetivos adoptados por este Norma Urbanística Particular (apartado B) se podrá llevar a acabo mediante Expropiación.

* En lo que respecta a las actuaciones que afecten al dominio público marítimo-terrestre y a su servidumbre de protección, cumplimentarán las determinaciones contenidas al efecto en el artículo n.º 85.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general («Régimen de regulación del condicionante superpuesto CS.6.a Dominio público marítimo-terrestre»). Y específicamente las siguientes normas:

* Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

* Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y en cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

* Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público, o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

* Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Hernaniko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS
DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
ABRIL 2011ko APIRILA
APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA
ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
LEH.05
AKERREGI MEANDROA
HIRIGINTZA EREMUEN MUGAKETA
DELIMITACION AMBITOS URBANISTICOS
E - 1:5000
LEH.05

LEH.06 – URUMEA EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Urumea bailararen hondoko lurrari dagokion landa-lurraldea da, udalerria luzetara zeharkatzen duena (11 km inguru), Akerregiko meandroaren eta Aparraraingo meandroaren artean, Astigarragako eta Aranoko mugen ondoan, hain zuzen.

— Gutxi gorabeherako azalera: 2.562.670 m².

B.. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Babes Bereziko Eremu bat mugatzea, koherentziaz bat datorrena, morfologiaren eta naturaren aldetik, hauek osatzen duten espazio bereizgarriarekin: Urumea ibaiak eta haren ibaiertzek, hiri-garapenak eragin gabeko erribera-lur guztiek eta gune hori mugatzen duen mendi-sistemaren hegalen behealdeek.

— Eremuari berariazko antolamendua ematea (planeamendu berezia), bertan diren balio anitzak babestu eta sustatzeko, eta arautzeko nekazaritza, basogintza eta abeltzaintzako baliabideen ustiapena, lurraren erabilera, eraikuntza-jardueketak, hiritartzekoak edota azpiegitura publikoak ezartzekoak eta abar. Planeamendu horrek helburu orokor hauek ditu:

* Balio estrategikoko erribera-zoruak finkatu eta babestea, ahalmen agrologiko handia dute eta.

* Uholde arriskuak prebenitzea.

* Urumea ibaiaren biologia- eta paisaia-kalitatea babestea.

* Gune horren biodibertsitatea babestu eta hobetzea.

* Eremuari dagokion babes-araudi sektoriala aplikatzea, Urumea ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekua baita, eta, horrenbestez, Europako Natura 2000 sare ekologikoan sartuta baitago.

* Natura-intereseko landaredia eta fauna babestea.

* Urumea bailararen goialdea lotura ekologikoko korridore moduan sartzea, Aiako Harria eta Leitzaran parkeen artean.

* Hondatuta dauden guneak zuzendu edo konpontzea.

* Bateragarri egitea antolamendua eta horrek ezarriko duen babes-erregimena gaur egungo nekazaritzako, basogintzako eta abeltzaintzako jarduerei eustearekin.

* Aztertzea aukera egotea ezartzeko lurzoru ez-hiritargarriko erregimenarekin eta aplikagarria den babes bereziarekin bat datozen ekipamenduak, jolas-jarduerak, jarduera turistikoak, aisia aktibokoak eta abar.

* Iraunkortasunari erreparatuko dion iristeko sistema ezartzea, lehen aipatutako babes-helburuarekin bat datorrena, eta ezartzea, besteak beste, zer zuzentze-neurri jar daitezkeen GI-3410 errepideak sor ditzakeen inpaktuak zuzentzeko.

* Eremua eskualdeko (Donostialdea) natura-parketzat jotzea.

— Eremuaren antolamenduan sartzea bertan kokatutako espazio eta elementu interesgarri guztiak (ikus Hirigintza Arau Berezi honetako C.7. atala eta «II.5 Hirigintza Antolamenduari Gainjarritako Baldintzak» agiria).

— Eremu honi aldi baterako ezarri beharreko hirigintza-erregimena ezartzea, plan berezia egin eta onartu bitartean, hark egingo baitu antolamendu xehakatua.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AMBITO LEH.06 – URUMEA

A.. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Se trata del territorio rural correspondiente al suelo del fondo del valle del río Urumea, que recorre longitudinalmente el municipio (11 Km. aproximadamente), entre los meandros de Akerregi y de Aparrain, junto a las mugas de Astigarraga y Arano.

— Superficie aproximada: 2.562.670 m².

B.. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Delimitar un Ambito de Especial Protección, que corresponda al espacio característico y coherente, a nivel morfológico y naturalístico, en el que quedan integrados el río Urumea y sus márgenes, todos los suelos de ribera que aún no estén afectados por el desarrollo urbano, y la parte baja de las laderas del sistema montañoso que define dicho espacio.

— Dotar a este Ambito de una ordenación específica (Planeamiento Especial) en orden a la preservación e implementación de los múltiples valores que concurren en el mismo, y a regular la explotación de los recursos agrarios, forestales y ganaderos, el uso del suelo, las actuaciones de edificación, de urbanización, o de implantación de infraestructuras públicas, etc. Los objetivos genéricos a adoptar por este planeamiento se refieren a:

* La consolidación y preservación de los suelos de ribera de valor estratégico, por su alta capacidad agrológica.

* La prevención de los riesgos de inundabilidad.

* La preservación de la calidad biológica y paisajística del río Urumea.

* La protección y mejora de la biodiversidad de este espacio.

* La aplicación de la normativa sectorial de protección aplicable al Ambito, dado que el río Urumea esta considerado Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), y por tanto, incluido en la red ecológica europea Red Natura 2000.

* La preservación de la vegetación y de la fauna de interés naturalístico.

* La integración del valle alto del Urumea en el corredor de conectividad ecológica entre los Parques de Aiako Harria y Leitzaran.

* La corrección, o supresión de situaciones degradadas.

* La compatibilización de la ordenación y del régimen de protección a establecer por la misma con el mantenimiento de las actividades agro forestales, o ganaderas actualmente existentes.

* La valoración de la posibilidad de implantar usos equipamentales, recreativos, turísticos, de ocio activo, etc. acordes con el régimen del suelo no urbanizable y con el de protección específicamente aplicable a este Ambito.

* La adopción de un sistema de accesibilidad sostenible, que no contradiga los objetivos de preservación ya citados, en el que entre otras cosas se establezca las medidas correctoras de los posibles impactos ambientales generados por la carretera GI-3410.

* La consideración de este Ambito como Parque Natural de nivel comarcal (Donostialdea).

— Integrar en la ordenación del Ambito el conjunto de espacios y elementos de interés ubicados en el mismo (ver apartado C.7 de esta Norma Urbanística Particular y los planos del documento «II.5 Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística» de este planeamiento general).

— Establecimiento de un régimen urbanístico transitorio a aplicar en el Ambito, en tanto no queda formulado y aprobado el correspondiente Planeamiento Especial, por el que quede ordenado pormenorizadamente.

C.. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honi erantsitako orri grafikoan adierazitakoa da.

Mugaketa behin behingotzat jotzen da, dagokion plan bereziak berariaz ezarri artean. Dena dela, gutxieneko mugaketa-irizpide moduan, hauek sartuko dira haren baitan, gutxienez:

* Urumea ibaiaren ibilgua eta ibai-ertzak.

* Hiri-garapenik ez duten erribera-lurzoru guztiak.

* Urumea bailara espazioan mugatzen duen mendi-sistemaren hegaletako lurrak, eremua behar bezala antolatu eta babesteko behar direnak. Muga inolaz ere ez da egongo ibaiertzetik 100 metro baino gutxiagora.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru ez-hiritargarria.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

Eremu osoa «G.30 Babes Bereziko Landa Eremua» moduan kalifikatuta dago. ((azalera: 2.562.670 m²).

Horren barruan, berariazko kalifikazioa duten lurzoruak daude, eta aurreko kalifikazioari gainjartzen zaio.

* Sistema Orokorra «C.30 «Trenbideko Jabetza Publikorako behin-behineko erreserba-zerrenda» (azalera: 64.567 m²), Osinagako ibarra zeharkatzen duen AHTren ibilbideari dagokiona, EAEko trenbide-sarearen LAPak ezarritakoari jarraituz.

* «G.40 Lur Gaineko Uren Babeserako Landa Eremua» (azalera: 1.199.492 m²), Urumea ibaiaren babes-zerrendari dagokiona (EAEko Ibaien LAPak ezartzen du).

4. Eraikuntza-baldintzak.

Egungo eraikinak finkatzeari, eta egoki bada, haiek handitzeari dagokionez edo oin berriko eraikinak eraikitzeari dagokionez, planeamendu orokor honek G.30, G.40 eta C.30 zonetarako eta gainjarritako antolamendu-baldintzen pean dauden lurretarako ezarritako erregimenak aplikatuko dira (planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluak) Araudi horrek arautzen ez dituen alderdietarako, osagarri moduan «G.10. Landa Eremua. Basogintza» eremuari dagokion erregimena aplikatuko da.

Dena dela, eremurako sustatu behar den plan bereziak, bertan ezarritako antolamendu- eta babes-irizpideak eta -proposamenak aintzat hartuta, adierazitakoa baino eraikuntza-erregimen zorrotzagoa ezarri ahal izango du.

5. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintza orokorrak planeamendu orokor honek G.30, G.40 eta C.30 zonetarako eta gainjarritako antolamendu-baldintzen pean dauden lurretarako ezarritako erregimenak dira (planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluak). Araudi horrek arautzen ez dituen alderdietarako, osagarri moduan «G.10. Landa Eremua. Basogintza» eremuari dagokion erregimena aplikatuko da.

Erabilera-baldintza bereziak, edo xehakatuak, onartu beharreko plan bereziak ezarritakoak izango dira.

C.. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

Esta delimitación se considera provisional, hasta que el correspondiente Planeamiento Especial la establezca específicamente. En todo caso, y como criterio mínimo, en este Ambito quedarán integrados:

* El cauce del río Urumea y sus márgenes.

* Todos los suelos de ribera que aún no estén afectados por el desarrollo urbano.

* Los terrenos de ladera del sistema montañoso que define espacialmente el valle del Urumea, que resulten necesarios para la debida ordenación y protección de este Ambito. En ningún caso la línea límite del mismo se situará a menos de 100 m de distancia de la orilla del río.

2. Clasificación del suelo.

Suelo No Urbanizable.

3. Calificación global del suelo.

Este Ambito queda calificado en su totalidad como Zona «G.30 Zona Rural de Especial Protección» (Sup. 2.562.670 m²).

Dentro del mismo, se ubican suelos con una calificación específica que se superpone a la anterior:

* Sistema General «C.30 Banda de Reserva Provisional para Dominio Público Ferroviario» (Sup. 64.567 m²), correspondiente al tramo de la traza del TAV que cruza la vega de Osiñaga, según lo previsto en el PTS de Ferrocarriles de la CAPV.

* Zona «G.40 Zona Rural de Protección de Aguas Superficiales (Sup. 1.199.492 m²), correspondiente a la banda de protección del río Urumea establecida por el PTS de Ríos de la CAPV.

4. Condiciones de edificación.

En lo que se refiere a la consolidación, y en su caso, ampliación de edificios existentes, o a la construcción de edificios de nueva planta, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el régimen de edificación adoptado por este planeamiento general para las Zonas, G.30, G.40 y C.30, y para los suelos sometidos a los respectivos Condicionantes Superpuestos de Ordenación (Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general). Para aquellos aspectos no regulados por esta normativa, se aplicará de forma complementaria el régimen correspondiente a la « Zona G.10. Zona Rural. Forestal».

En su caso, el Planeamiento Especial que debe promoverse en este Ambito, podrá establecer, en función de sus criterios y propuestas de ordenación y de protección, un régimen de edificación más restrictivo que el citado.

5. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las que corresponden el régimen adoptado por este planeamiento general para las Zonas G.30, G.40 y C.30, y para los suelos sometidos a los respectivos Condicionantes Superpuestos de Ordenación (Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general). Para aquellos aspectos no regulados por esta normativa, se aplicará de forma complementaria el régimen correspondiente a la «Zona G.10. Zona Rural. Forestal».

Las condiciones específicas, o pormenorizadas, de uso quedarán establecidas al efecto por el Plan Especial que deberá ser aprobado.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Planeamenduak eremu hau antolatzeko ezarritako Sistema Orokorrak hauek dira:

* Bide Komunikazioen Sarea. GI-3410 errepidea finkatzea (C.10/LEH.06).

* Behin-behineko erreserba-zerrenda Trenbideko Jabari Publikorako. AHTren trazatua (C.30/LEH.06).

7. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduko gainjarritako baldintza arautzaileak, jarraian adierazten direnak, B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko V. tituluan ezarritakoak dira.

— Ahalmen agrologiko handiko lurzoruaK (CS-1.a).

— Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

— Eremu higakorrak (CS-2.b).

— Uholde-arriskua, 10, 100 eta 500 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):

— «Osinagako errota» aurria kontzeptuaren pean (erref.: 144).

— «Alcoholera Puig, Latxen – Ereñotzu auzoan» aurria kontzeptuaren pean (erref.: 159).

— «Fagollagako fabrika» aurria kontzeptuaren pean (erref.: 161).

— Epelako gunea, Jarduera Arriskutsuen segurtasun-eremuaren eraginpean. (CS-2.e).

— Garrantzi Komunitarioko Lekua: Urumea Ibaia (CS-4.a).

— Fauna-intereseko eremuak (CS-4.b).

— Natura-intereseko landaredi-guneak. (CS-4.c).

— Flora berezia mehatxatuta duten eremuak. Lauki-sareak, Ereñotzun eta Aparrainen (CS-4.d).

— Aiako Harria eta Leitzaran parkeen arteko lotura ekologikoko korridorea: Ibai-korridorea: (CS- 4.i).

— Balizko arkeologia-guneak: Osinagako errota eta Bazterola, Abillats, Ubarroto, Lasa, Pikoaga, Pagoaga eta Aparraingo burdinolak. (CS-5.c).

— Lur gaineko urak eta haien bazterrak babesteko area (CS-6.b).

— GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

— Behin-behineko erreserba-zerrenda Trenbideko Jabari Publikorako. Abiadura Handiko Trena. (CS-6.e).

— Naturagunea erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.g).

8. Babes-irizpideak.

8.1. Katalogatutako ondarea.

Donejakue bidea. Fagollagako zubia (erref.: I-3): «Monumentu-multzoa» Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan sartutakoa, I. motako babes-erregimena duela. Donejakue Bideari aplikagarri zaion berariazko babes-erregimena Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak urtarrilaren 25ean emandako 14/2000 Dekretuko (2000ko otsailaren

6. Red de Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales adoptados por este planeamiento para la ordenación de este Ambito son:

* Red de Comunicación Viaria. Consolidación de Carretera GI-3410 (C.10/LEH.06).

* Banda de Reserva Provisional para Dominio Público Ferroviario. Trazado del TAV (C.30/LEH.06).

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Suelos de alta capacidad agrológica (CS-1.a).

— Areas aisladas vulnerables a la contaminación de acuíferos (CS-2.a).

— Areas Erosionables (CS-2.b).

— Riesgo de inundabilidad en períodos de retorno de 10, 100 y 500 años. (CS-2.c).

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (CS-2.d):

— «Molino de Osiñaga» en el concepto de Ruina (Ref. 144).

— «Alcoholera Puig en Latxe – Barrio Ereñotzu» en el concepto de Ruina (Ref. 159).

— «Fábrica de Fagollaga» en el concepto de Ruina (Ref. 161).

— Afección a la zona de Epela como Area de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

— Lugar de Importancia Comunitaria (LIC): Urumea Ibaia (CS-4.a).

— Areas de interés faunístico (CS- 4.b).

— Areas de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Areas de flora singular amenazada. Cuadriculas en Ereñotzu y Aparrain (CS- 4.d).

— Pertenencia al corredor de conectividad ecológica entre los parques de Aiako Harria – Leitzaran: Corredor fluvial (CS-4.i).

— Zonas de presunción arqueológica: Molino de Osiñaga y las Ferrerías de Bazterola, Abillats, Ubarroto, Lasa, Pikoaga, Pagoaga y Aparrain. (CS-5.c).

— Area de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Servidumbres dimanantes de la Carretera GI-3410. (CS-6.c).

— Banda de reserva provisional para Dominio Público Ferroviario. Tren de Alta Velocidad. (CS -6.e).

— Area Acústica correspondiente al Uso Espacio Natural (CS-7.g).

8. Directrices de Protección.

8.1. Patrimonio Catalogado.

— Camino de Santiago. Puente de Fagollaga (ref. n.º I-3): «Conjunto Monumental» incluido en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-I. El régimen específico de protección aplicable al Camino de Santiago es el establecido por el Anejo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno

11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) III. eranskinean araututakoa izango da. Dekretuak Donejakue Bidea Monumentu Multzo izendapenaz sailkatu zuen, Kultura Ondasun gisa.

— «Fagollagako burdinola» (erref.: III-8), «Fagollagako Santiago zentral hidroelektrikoa» (erref.: III-9), «Pikoagako zentral hidroelektrikoa (Abilats)» (erref.: III-10), Fagollagako zentral hidroelektrikoa (erref.: III-12) eta Lastaolako zentral hidroelektrikoa (erref.: III-13): EAEko monumentu aitortzeko proposatutako ondasun higiezinak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako katalogoan sartutakoak III. motako babes-erregimena dutela.

— «Pagoagako Santiago ermita» (erref.: IV-3), «Karabeleko zubia» (erref.: IV-11), «Karabeleko biaduktua» (erref.: IV-12) eta «Alcoholera Puig (Latxe)» (erref.: IV-16): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako katalogoan sartutako ondasun higiezinak IV. motako babes-erregimena dutela.

— «Osinagako errota» (D gakoa) (erref.: A-4.8), «Fagollagako burdinola» (D gakoa) (erref.: A-4.11), «Bazterrolako burdinola (hondarrak)» (D gakoa) (erref.: A-4.14), «Abillatseko burdinola (ez du egiturarik agerian)» (E gakoa) (erref.: A-4.15), «Ubarratuako burdinola (hondarrak)» (D gakoa) (erref.: A-4.16), «Lasako burdinola (ez du egiturarik agirian)» (E gakoa) (erref.: A-4.17), «Pikoagako burdinola (ez du egiturarik agerian)» (E gakoa) (erref.: A-4.18), «Pagoagako burdinola» (D gakoa) (erref.: A-4.19) eta «Aparraingo burdinola (gaur egun korta da) (ez du egiturarik agerian)» (E gakoa) (erref.: A-4.20) balizko arkeologia-guneak dira. Mugatutako eremuetan egiten diren jarduerek bete egingo dute Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpeneko 4. artikulua (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

8.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Area honen inguruko planak eta proiektuak egitean eta gauzatzean, aurreikusitako trenbide-sarearen funtzionamenduak (AHT) eragingo duen soinu-inpaktua deuseztatzeko edo gutxitzeko beharrezko diren neurriak hartuko dira.

Plan eta proiektu horietan, gainera, aurreikusita egongo da prebentzio- eta zuzentze-neurriak ezarriko direla txikitzeko, eta beharrezkoa bada, zuzentzeko lur gaineko uretan, faunan, floran eta emankortasun handiko lurretan izan daitezkeen inpaktuak, bai eta planeamenduan bereziki babestutako edozein elementutan izan daitezkeenak ere.

Eremu honen exekuzioan, kontuan hartu behar dira udalordenantzek zehazten dituzten irizpideak, Udalak planeamendu orokorra garatzeko har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: Obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea. eta abar.

9. Garapeneko planeamendua.

Eremuari dagokion antolamendu xehakatua eta babes- eta kudeaketa-erregimena plan berezi baten edo bat baino gehiagoren bidez ezarriko da, Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeko 59.2.c artikuluko 7. atalak ezarritakoren baten edo batzuen bidez; plan horiek Hernaniko Udalak sustatuko ditu.

Urnietako Udalarekin adostasuna lortzen bada, planeamendu bereziak Urumea bailararen udalerri horretako zatia (Olazarko gunea) ere hartuko du.

Vasco 14/2000 de 25 de enero (*Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000), por el que queda declarado Bien Cultural Calificado con la categoría Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— »Ferrería de Fagollaga» (ref. III-8), «Central Hidroeléctrica Santiago de Fagollaga» (ref. III-9), «Central Hidroeléctrica Pikoaga (Abilats)» (ref. III-10), Central Hidroeléctrica Fagollaga (ref. III-12) y Central Hidroeléctrica Lastaola (ref. III-13): Bienes inmuebles propuestos para declaración como monumentos de la CAPV, incluidos en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de NNSS con un régimen de protección Tipo-III.

— »Ermita de Santiago de Pagoaga» (ref. IV-3), «Puente de Karabel» (ref. IV-11), «Viaducto de Karabel» (ref. IV-12) y «Alcoholera Puig (Latxe)» (ref. IV-16): Bienes Inmuebles incluidos en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

— »Molino de Osinaga» (Clave D) (ref. A-4.8), «Ferrería de Fagollaga» (Clave D) (ref. A-4.11), «Ferrería de Bazterrola (ruinas)» (Clave D) (ref. A-4.14), «Ferrería de Abillats (sin estructuras visibles)» (Clave E) (ref. A-4.15), «Ferrería de Ubarratua (ruinas)» (Clave D) (ref. A-4.16), «Ferrería de Lasa (sin estructuras visibles)» (Clave E) (ref. A-4.17), «Ferrería de Pikoaga (sin estructuras visibles)» (Clave E) (ref. A-4.18), «Ferrería de Pagoaga» (Clave D) (ref. A-4.19) y «Ferrería de Aparrain (hoy corral) (sin estructuras visibles)» (Clave E) (ref. A-4.20) constituyen Zonas de Presunción Arqueológica. Las actuaciones sobre los ámbitos delimitados atenderán a lo previsto en el artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

8.2. Medidas Medioambientales.

En la formulación y en la ejecución de los planes y proyectos relativos a este Ambito, se adoptarán las medidas necesarias para eliminar, o minimizar el impacto sonoro derivado del funcionamiento de la red ferroviaria prevista (TAV).

Dichos planes y proyectos, además preverán la adopción de las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar, y en su caso, corregir los posibles impactos sobre las aguas superficiales, la fauna y la flora y los suelos de alta productividad, o sobre cualquiera de los elementos especialmente protegidos por el presente planeamiento.

La ejecución de este Ambito debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: La preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

9. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada y el régimen de protección y de gestión específico de este Ambito se deberán adoptar por medio de uno, o más Planes Especiales, de los previstos en el artículo 59.2.c de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo, a promover por el Ayuntamiento de Hernani.

En el caso de que se alcancen los pertinentes acuerdos con el Ayuntamiento de Urnieta, el Planeamiento Especial integrará el tramo del Valle del Urumea (Zona de Olazar) perteneciente a dicho Municipio.

10. Programazio-baldintzak.

Eremua garatzeko planeamendua egin eta onartzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programa agirian ezarritakoak dira.

Urumea ibaiaren ibilguan hobekuntza hidrologikoak egiteko lanak, ingurumena hobetzekoak edota uholdeei aurre egiteko jarduketak Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak horretarako ezarritako epeei jarraituz egingo dira.

11. Jarduteko baldintzak.

* Hiritartze-lan berriak eta eraikuntza-lan berriak egiteko edo erabilera eta jarduera berriak ezartzeko –EAEn lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honetako C.7 atala)– lizentzia berriak ematean, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak xedatutakoa beteko da.

* Eremuaren antolamendu osoa onartzeko plan berezia Hernaniko Udalak sustatu beharko du. Planak bete egin beharko ditu Hirigintza Arau Berezi honetan, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan (laugarren eta bosgarren titulua) eta aplikagarri den sektore-araudian ezarritako zehaztapenak.

* Eremuan dauden eraikinetan, udal-lizentziari jarraiki eraiki eta Arau Berezi honek ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat datozenetan, kontserbazio- eta hobekuntza-lanak egin ahal izango dira, baina ezin izango da aldatu okupazioa, eraikitako azalera, altuera eta eraikuntza-profila.

* Finkatutako eraikinak handitzeko, eraikin berriak eraikitzeko, edo erabilera eta jarduera berriak ezartzeko aukera, aurretik plan berezia idatzi eta onartutakoan aztertuko da, eta aukera izatekotan planak ezarritako hirigintza-zehaztapenetara egokitu beharko dute.

* Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak beharrezko diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak eta ibaien eta ibai-ertzen ingurumena hobetzeko jarduerak gauzatzeko.

* Azpiegiturak edo ekipamenduak eraikitzeko jarduketa publikoa gauzatzeko beharrezkoak diren lurrak, edo Hirigintza Arau Bereziak ezarritako babes helburuak (B atala) lortzeko behar direnak desjabetze bidez lor daitezke.

10. Condiciones de Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo de este Ambito son los establecidos por el documento de Programa de Actuación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de obras de mejora hidráulica, o medioambiental del cauce del río Urumea, o de otras actuaciones contra las inundaciones, se atendrán a los plazos que al efecto queden establecidas al efecto por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

11. Condiciones de actuación.

* En la concesión de nuevas licencias de obras de urbanización, de construcción, o de implantación de usos y actividades que afecten a la parte de este Ambito que queda incluida en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV (ver apartado C.7 de esta Norma Particular), se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

* El Plan Especial por el que se adopte la ordenación integral de este Ambito, deberá ser promovido por el Ayuntamiento de Hernani. Este Plan atendrá a las determinaciones establecidas en la presente Norma Urbanística Particular, en las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general (Títulos Cuarto y Quinto), y en la Normativa Sectorial que les sea de aplicación.

* Las edificaciones ya existentes en este ámbito, construidas según licencia municipal, y que son acordes con el régimen urbanístico adoptado por la presente Norma Particular, podrán ser objeto de las correspondientes obras de conservación y mejora, sin aumento de su ocupación, superficie construida, altura y perfil edificatorio.

* La autorización de la ampliación de las edificaciones consolidadas, así como de construcción de nuevas edificaciones, o de implantación de nuevos usos, o actividades, queda a expensas de la previa redacción y aprobación del citado Plan Especial, así como a su adecuación a las determinaciones urbanísticas que sean adoptadas por el mismo.

* La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones previstas en sus planes contra las inundaciones y para la mejora medioambiental de los ríos y sus márgenes.

* La consecución de los suelos necesarios para la ejecución de actuaciones públicas relativas a la construcción de infraestructuras, o equipamientos, o a alcanzar los objetivos de protección adoptados por este Norma Urbanística Particular (apartado B) se podrá llevar a acabo mediante Expropiación.

Hernaniko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS
DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
ABRIL 2011ko APIRILA
APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA
ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
LEH.06
URUMEA
HIRIGINTZA EREMUEN MUGAKETA
DELIMITACION AMBITOS URBANISTICOS
E - 1:20.000
LEH.06

LEH.07 – USOKO ERREKA EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Udalerriko landa-ingurunean dagoen lurraldea da, Urumea ibaiaren ekialdean kokatua, Errenteria eta Arano udalerriekin muga egiten. Lur gehienak Aiako Harria parke naturaleko zati dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 8.638.406 m².

B.. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Babes bereziko eremu bat mugatzea, bertan sartzeko Hernaniko Udalaren jabetzakoak diren Aiako Harria parke naturaleko lurrak (Eusko Jaurlaritzako Industria, Nekazaritza, eta Arrantza Sailaren 241/1995 Dekretuak, apirilaren 11koak izendatu zuen parke natural –1995eko ekainaren 5eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*–) eta Usoko errekaren Ibarra osatzen duten lurrak eta Aparrainen hegalak Urumea ibaira arte, koherentzia geografikoari eusteko eta parkearen natura-balioak hobeto babesteko.

— Finkatzea eta eremu honen antolamenduan sartzea Aiako Harria parkeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planeko zehaztapenak (Eusko Jaurlaritzako Industria, Nekazaritza, eta Arrantza Sailaren 240/1995 Dekretuak, apirilaren 11koak onartu zuen —1995eko ekainaren 5eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*—).

— Finkatzea eta eremu honen antolamenduan sartzea Aiako Harria parkeko Erabilera eta Kudeaketa Plan Gidariko zehaztapenak (Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailaren 87/2002 Dekretuak, apirilaren 16koak onartu zuen —2002ko maiatzaren 2ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*—).

— Eremuaren antolamenduan sartzea bertan kokatutako espazio eta elementu interesgarri guztiak (ikus Hirigintza Arau Berezi honetako C.7. atala eta «II.5 Hirigintza Antolamenduari Gainjarritako Baldintzak» agiria).

* Aiako Harria, parkea, Garrantzi Komunitarioko Lekua baita, eta horrenbestez, Europako Natura 2000 sare ekologikoan sartuta baitago.

* Natura-intereseko landaredi-guneak.

* Flora berezia mehatxatuta duen gunea (Aparraingo lauki-sarea).

* Paisaia-babeseko eremuak (Urdaburu mendikatea).

* Igoin-Akolako estazio megalitikoa.

* Interes etnologikoko partzelazioak (Akolako larreak).

* Lotura ekologikoko korridorea.

* Iturburuak.

— Akola eta Aparraingo jolas-areak finkatu eta hobetzea.

— Aisia aktiboko jarduerak ezartzea, eremuko natura-, paisaia- eta kultura-intereseko elementuetara iristeko oinezko bideen sarea hobetuz, baina ahaztu gabe elementu horien babeserregimena bete egin behar dela.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AMBITO LEH.07 – USOKO ERREKA

A.. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Se trata de un territorio integrado en el medio rural del municipio, ubicado al Este del Río Urumea, lindante con los municipios de Errenteria y Arano. La mayor parte de los terrenos forman parte del Parque Natural Aiako Harria.

— Superficie aproximada: 8.638.406 m².

B.. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Delimitar un ámbito de especial protección en el que quede incorporados los terrenos del Parque Natural de Aiako Harria ubicados en el término municipal de Hernani (declarado Parque Natural por Decreto 241/1995 de 11 de abril del Departamento de industria, agricultura y pesca del Gobierno Vasco. *Boletín Oficial del País Vasco* de 5 de junio de 1995) y aquellos terrenos que completan la cuenca de la regata Usoko, y las laderas de Aparrain hasta el río Urumea, por razones de coherencia geográfica y de mejor preservación de los valores naturalísticos del citado parque.

— Consolidación, e incorporación a la ordenación del presente Ambito, de las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque de Aiako Harria, aprobado mediante Decreto 240/1995 del 11 de abril del Departamento de industria, agricultura y pesca del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 5 de junio de 1995).

— Consolidación, e incorporación a la ordenación del presente Ambito, de las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Aiako Harria, aprobado mediante Decreto 87/2002, de 16 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 2 de mayo de 2002).

— Integración en la ordenación del Ambito del objetivo de preservación del conjunto de espacios y elementos de interés ubicados en el mismo (ver apartado C.7 de esta Norma Urbanística Particular y los planos del documento « II.5 Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística» de este planeamiento general):

* Parque de Aiako Harria, en su calidad de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), y por tanto, incluido en la red ecológica europea Red Natura 2000.

* Areas de vegetación de interés naturalístico.

* Area de flora singular amenazada (cuadrícula de Aparrain).

* Ambitos de protección paisajística (cordal de Urdaburu).

* La Estación Megalítica de Igoin-Akola.

* La Parcelaciones de interés etnológico (seles de Akola).

* Corredor de conectividad ecológica.

* Manantiales.

— Consolidación y mejora de las Areas Recreativas de Akola y Aparrain.

— Implementación de las actividades de ocio activo, mediante la mejora de la red de itinerarios peatonales de acceso a los elementos de interés naturalístico, paisajístico, o cultural del Ambito, sin perjuicio del cumplimiento del régimen de protección correspondiente a dichos elementos.

C.. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honi erantsitako orri grafikoan adierazitakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru ez-hiritargarria.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«G.30 Babes Bereziko Landa Eremua» (azalera: 8.638.406 m^2).

Horren barruan, berariazko kalifikazioa duten lurzoruak daude, eta aurreko kalifikazioari gainjartzen zaio.

* «G.40 Lur Gaineko Uren Babeserako Landa Eremua» (azalera: 129.815 m^2), Aparrain, Usoko eta Epelerreka erreken babes-zerrendari dagokiona (EAEko Ibaien LAPak ezartzen du).

4. Eraikuntza-baldintzak.

Aiako Harria parkeari dagokion zatian egungo eraikinak finkatzeko, eta egokia bada, handitzeko edo oin berriko eraikinak eraikitzeko, onartutako planetan ezarritako zehaztapenak bete beharko dira (ikusi Arau Berezi honetako B atala).

Eremuaren gainerako zatian (eta osagarri moduan, aurreko paragrafoan ezarritako lurraldean) planeamendu orokor honek «G.10. Landa Eremua. Basogintza» eremurako ezarritako erregimena aplikatuko da eta gainjarritako antolamendu-baldintzen pean dauden lurretarako ezarritako erregimenak (planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluak).

Dena dela, egun indarrean dagoen plan berezia ordeztu edo osatu dezakeen plan bereziak, bertan ezarritako antolamendu- eta babes-irizpideak eta -proposamenak aintzat hartuta, adierazitakoa baino eraikuntza-erregimen zorrotzagoa ezarri ahal izango du, aurreko paragrafoan aipatutako lurralderako.

5. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintza orokorrak planeamendu orokor honek G.30 zonarako eta gainjarritako antolamendu-baldintzen pean dauden lurretarako ezarritako erregimenak dira (planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluak). Araudi horrek arautzen ez dituzten alderdietarako, osagarri moduan «G.10. Landa Eremua. Basogintza» eremuari dagokion erregimena aplikatuko da.

Erabilera-baldintza bereziak, edo xehakatuak, onartutako plan bereziek ezarritakoak izango dira (ikus Arau Berezi honetako B atala), edota haiek ordeztu eta osatzen dituen planeamenduak ezarritakoak.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduko gainjarritako baldintza arautzaileak, jarraian adierazten direnak, B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko V. tituluan ezarritakoak dira.

— Eremu higakorrak (CS-2.b).

C.. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo No Urbanizable.

3. Calificación global del suelo.

Zona «G.30 Zona Rural de Especial Protección» (Sup. 8.638.406 m^2).

Dentro del mismo, se ubican suelos con una calificación específica que se superpone a la anterior:

* Zona «G.40 Zona Rural de Protección de Aguas Superficiales (Sup. 129.815 m^2), correspondiente a la banda de protección de las regatas Aparrain, Usoko y Epelerreka, establecida por el PTS de Ríos de la CAPV.

4. Condiciones de edificación.

En la parte del Ambito correspondiente al Parque de Aiako Harria, la consolidación, y en su caso, ampliación de edificios existentes, o a la construcción de edificios de nueva planta, serán de aplicación las determinaciones establecidas por los Planes aprobados (Ver apartado B de esta Norma Particular).

En el resto del Ambito, (y también, en calidad de normativa complementaria en el territorio citado en el párrafo anterior) será de aplicación el régimen de edificación adoptado por este planeamiento general para la «Zona G.10. Zona Rural. Forestal», y para los suelos sometidos a los respectivos Condicionantes Superpuestos de Ordenación (Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general).

En su caso, el Planeamiento Especial, que pueda sustituir, o complementar el actualmente vigente, podrá establecer, en función de sus criterios y propuestas de ordenación y de protección, un régimen de edificación más restrictivo que el citado, para el territorio citado en el párrafo anterior.

5. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las que corresponden el régimen adoptado por este planeamiento general para la Zona G.30, y para los suelos sometidos a los respectivos Condicionantes Superpuestos de Ordenación (Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general). Para aquellos aspectos no regulados por esta normativa, se aplicará de forma complementaria el régimen correspondiente a la «Zona G.10. Zona Rural. Forestal».

Las condiciones específicas, o pormenorizadas, de uso son las establecidas al efecto por los Planes ya aprobados (Ver apartado B de esta Norma Particular), o en su caso, por el planeamiento que en el futuro, los sustituya, o complemente.

6. Red de Sistemas Generales.

No contemplados en la ordenación del Area.

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Titulo V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Areas Erosionables (CS-2.b).

— Natura-elementu babestuak. Epelerreka eta Aparrainen hegaletako iturburuak (CS-2.a).

— Aiako Harria parke naturala (CS-3.a).

— Garrantzi Komunitarioko Lekua: Aiako Harria parke naturala (CS-4.a).

— Fauna-intereseko eremuak (CS-4.b).

— Natura-intereseko landaredi-eremuak. (CS-4.c).

— Flora berezia mehatxatuta duten guneak Aparraingo lauki-sarea (CS- 4.d).

— Paisaia-babeseko eremuak Urdaburu mendikateko paisaia berezia (CS- 4.h).

— Aiako Harria eta Leitzaran parkeen arteko lotura ekologikoko korridorea (CS-4.i).

— Monumentu-multzo sailkatutako arkeologia-guneak: Igoin-Akolako estazio megalitikoko dolmenak (CS-5.a).

— Balizko arkeologia-gunea: Akolako Lepua III tumulua (CS-5.c).

— Lur gaineko uren eta urertzen babes-erregimenaren eragina. Aparrain, Usoko eta Epelerreka errekak (CS-6.b).

— Naturagunea erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.g).

8. Babes-irizpideak.

8.1. Katalogatutako ondarea.

— Larreak: Akola-1 (erref.: IV-23.1), Akola-2 (erref.: IV-23.2) eta Akola-3 (erref.: IV-23.3): Interes etnologikoko partzelazioak dira, IV. motako babes-erregimena dutenak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan.

— Igoin-Akolako estazio megalitikoa monumentu-multzo izendatutako kultura-ondasuna da. Hari ezar dakiokeen babes-erregimen berezia Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren 137/2003 Dekretuko III. eranskinean ezarritakoa da (2003ko uztailaren 8ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*). Honako monumentu megalitiko hauek osatzen dute gunea:

Akolako Lepua I dolmena (erref.: A-1.1).

Akolako Lepua II dolmena (erref.: A-1.2).

Arritxietako dolmena (erref.: A-1.13).

Igoingo Lepua I dolmena (erref.: A-1.4).

Sagastietako Lepua I dolmena (erref.: A-1.5).

Sagastietako Lepua II dolmena (erref.: A-1.6).

Igoingo Lepua II dolmena (erref.: A-1.7).

— Akolako Lepua III tumulua (erref.: A-4.24) balizko arkeologia-gunea da. Mugatutako eremuan egiten diren jarduerek bete egingo dute Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpeneko 4. artikulua (1997-02-21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

8.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide berezirik ezartzea. Baina bete egin beharko dira onartutako planetan (ikus Hirigintza Arau Berezi hauetako B atala) edo eraikuntza- edo jardueralizentzietan ezarritako baldintzak.

— Elementos naturales protegidos. Manantiales en las laderas de Epelerreka y Aparrain (CS-2.a).

— Parque natural de Aiako Harria (CS-3.a).

— Lugar de Importancia Comunitaria (LIC): Parque de Aiako Harria (CS-4.a).

— Areas de interés faunístico (CS- 4.b).

— Areas de vegetación de interés naturalístico. (CS- 4.c).

— Areas de flora singular amenazada. Cuadricula de Aparrain (CS- 4.d).

— Ambitos de protección paisajística. Paisaje singular del cordal de Urdaburu (CS- 4.h).

— Corredor de conectividad ecológica entre los parques de Aiako Harria – Leitzaran (CS-4.i).

— Zonas arqueológicas calificadas como conjunto monumental: Dólmenes de la estación megalítica de Igoin-Akola (CS-5.a).

— Zona de presunción arqueológica: Túmulo de Akolako Lepua III (CS-5.c).

— Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. Regatas de Aparrain, Usoko y Epelerreka (CS-6.b).

— Area Acústica correspondiente al Uso Espacio Natural (CS-7.g).

8. Directrices de Protección.

8.1. Patrimonio Catalogado.

— Seles de Akola-1 (ref. IV-23.1), Akola-2 (ref. IV-23.2) y Akola-3 (ref. IV-23.3): Parcelaciones de interés etnológico incluidas en el Catalogo de este Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias con un régimen de protección Tipo-IV.

— La Estación Megalítica de Igoin-Akola constituyen Zonas Arqueológicas inscritas como Bienes Culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental. El régimen específico de protección aplicable es el establecido por Anexo III del Decreto del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco 137/2003 de 24 de junio (*Boletín Oficial del País Vasco* de 8 de julio de 2003). Pertenecen a la Estación los siguientes monumentos megalíticos:

Dolmen de Akolako Lepua I (ref. A-1.1).

Dolmen de Akolako Lepua II (ref. A-1.2).

Dolmen de Arritxieta (ref. A-1.13).

Dolmen de Igoingo Lepua I (ref. A-1.4).

Dolmen de Sagastietako Lepua I (ref. A-1.5).

Dolmen de Sagastietako Lepua II (ref. A-1.6).

Dolmen de Igoingo Lepua II (ref. A-1.7).

— El Túmulo de Akolako Lepua III (ref. A-4.24) constituye una Zona de Presunción Arqueológica. Las actuaciones sobre el ámbito delimitado atenderán a lo previsto en el artículo 4 de la Resolución del 11 de noviembre de la Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* de 21-02-1997).

8.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se derivan de los Planes aprobados (ver apartado B de esta Norma Urbanística Particular), o de las correspondientes licencias de edificación, o de actividad.

9. Garapeneko planeamendua.

Eremu honetako zati baten antolamendu xehakatua Aiako Harria parke naturalaren erabilera eta kudeaketarako plan gidariak arautzen du (2002ko apirilaren 16an onartu zen).

Dena den, plan horretako zehaztapenak osatzeko, eremuaren gainerako lurraldea antolatzeko, edo hura antolatzeko eta babesteko helburu eta irizpide berriak ezartzeko, plan bereziak onartu ahal izango dira Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeko 59.2.c artikuluko 7. atalak ezarritakoren baten bidez.

10. Programazio-baldintzak.

Onartutako plan berezietan ezarritakoak dira (ikusi Arau Berezi honetako B atala).

11. Jarduteko baldintzak.

* Eraikinak eraberritu, handitu, ordeztu edo eraikin berriak egiteko jarduketek, eta erabilerak eta jarduerak ezartzekoek eta egiten diren edonolako jarduketek bete egin beharko dituzte onartutako plan bereziek ezarritako antolamendu-zehaztapenak (ikus B atala), bai eta Hirigintza Arau Berezi honetan, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan (laugarren eta bosgarren titulua) eta aplikagarri den sektore-araudian ezarritakoak ere.

* Eremuan dauden eraikinetan, udal-lizentziari jarraiki eraiki eta Arau Berezi honek ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat datozenetan, kontserbazio- eta hobekuntza-lanak egin ahal izango dira, baina ezin izango da aldatu okupazioa, eraikitako azalera, altuera eta eraikuntza-profila.

* Finkatutako eraikinak handitzeko baimenak, eraikin berriak egitekoak edo erabilera edo jarduera berriak ezartzekoak, Aiako Harria parkeko eremuaren barruan badaude, onartutako planeamenduak arautuko ditu (ikus B atala). Eremuaren gainerako lurraldearen barruan badaude, aurretik plan berezia idatzi eta onartutakoan aztertuko da, eta aukera izatekotan planak ezarritako hirigintza-zehaztapenetara egokitu beharko dira.

9. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de una parte de este Ambito se rige por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Aiako Harria aprobado el 16 de abril de 2002.

No obstante, en orden a complementar las determinaciones de dicho Plan, a ordenar el resto del Ambito, o a establecer nuevos objetivos y criterios de ordenación y protección del mismo, se podrán aprobar Planes Especiales, de los previstos en el artículo 59.2.c de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo.

10. Condiciones de Programación.

Son las adoptadas por los Planes Especial aprobados (Ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Condiciones de Actuación.

Las operaciones de reforma, y en su caso, ampliación, sustitución, o nueva construcción de edificios, la implantación de usos y actividades y las actuaciones de toda índole, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación adoptada por los Planes aprobados (ver apartado B), así como a lo dispuesto en la presente Norma Urbanística Particular, en las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general (Títulos Cuarto y Quinto) y en la Normativa Sectorial que les sea de aplicación.

* Las edificaciones ya existentes en este ámbito, construidas según licencia municipal, y que son acordes con el régimen urbanístico adoptado por la presente Norma Particular, podrán ser objeto de las correspondientes obras de conservación y mejora, sin aumento de su ocupación, superficie construida, altura y perfil edificatorio.

* La autorización de la ampliación de las edificaciones consolidadas, así como de construcción de nuevas edificaciones, o de implantación de nuevos usos, o actividades, si quedan emplazadas en el Area del Parque de Aiako Harria, quedará regulada por el Planeamiento aprobado (ver apartado B). Y si estuvieran emplazadas en el resto del Ambito, quedará a expensas de la previa redacción y aprobación del correspondiente Plan Especial, así como a su adecuación a las determinaciones urbanísticas que sean adoptadas por el mismo.

Hernaniko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS
DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
ABRIL 2011ko APIRILA
APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA
OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
LEH.07
USOKO ERREKA
HIRIGINTZA EREMUEN MUGAKETA
DELIMITACION AMBITOS URBANISTICOS
E - 1:15.000
LEH.07

LEH.08 – IARTZAGAIN EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.. DATU OROKORRAK.

— Kokapena: Udaleko landa-lurreko eremu bat da, hirigunean hegoaldean dagoena, Iartzagain gainean. Iberdrolako azpiestazio elektrikoaren instalazioak dauden partzelari dagokio.

— Gutxi gorabeherako azalera: 24.070 m².

B.. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

— Egungo eraikinak eta instalazioak finkatzea, bai eta egungo Zerbitzuen azpiegituraren erabilera ere (azpiestazio elektrikoa).

C.. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

1. Mugaketa.

Arau Berezi honi erantsitako orri grafikoan adierazitakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru ez-hiritargarria.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«F.00 Zerbitzuen azpiegitura» sistema orokorra, erabilera azpiestazio elektrikoa (azalera: 24.070 m²).

4. Eraikuntza-baldintzak.

Eremuaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egiten da. Egungo eraikinaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) dakarren eraikigarritasuna da, emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza berezietan adierazitakoa.

5. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintzak eremu honi ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako laugarren eta bosgarren tituluetan ezarritakoaren arabera (Lurzoru ez-hiritargarriaren araubidea eta Gainjarritako antolamendu-baldintzak).

Egungo zerbitzuen azpiegiturako erabilera soilik baimentzen da, hau da, azpiestazio elektrikoaren eta haren osagarri diren zerbitzuen eta instalazioen erabilera.

6. Partzelazioa.

Egungo partzelazioa finkatu, eta zatiezintzat jotzen da. Ez da baimentzen finkatutako eraikinak erabilera eta jabetza independenteko lokaletan zatitzea.

7. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

— «Iberdrolaren azpiestazio elektrikoa» orubea Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzen da (erref.: 82) «Industria aktiboa» kontzeptupean (CS-2.d).

8. Babes-irizpideak.

8.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

8.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide berezirik ezartzea. Dena den, eraikuntza-baimenek edota jarduera-baimenek baldintza batzuk bete beharra agin dezakete.

NORMA URBANISTICA PARTICULAR DEL AMBITO LEH.08 – IARTZAGAINA

A.. DATOS GENERALES.

— Emplazamiento: Se trata de una pieza del suelo rural del municipio, ubicada al Sur del Casco Urbano, en el Alto de Iartzagain y que corresponde a la parcela en la que se emplazan las instalaciones de la Subestación Eléctrica de Iberdrola.

— Superficie aproximada: 24.070 m².

B.. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

— Consolidación de los edificios e instalaciones, y del uso de Infraestructura de Servicio (Subestación Eléctrica) ya existentes.

C.. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

1. Delimitación.

Es la que consta en la Hoja Gráfica adjunta a esta Norma Particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo No Urbanizable.

3. Calificación global del suelo.

Sistema General «F.00 Infraestructura de Servicio» Uso de Subestación Eléctrica (Sup. 24.070 m²).

4. Condiciones de edificación.

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción concedidas.

5. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Ambito, según lo previsto en los Títulos Cuarto y Quinto de las Normas Urbanísticas Generales del presente planeamiento general (Régimen del Suelo No Urbanizable y de los Condicionantes Superpuestos de Ordenación).

Solo se autoriza el uso de Infraestructura de Servicio existente, esto es, específicamente el destinado a Subestación Eléctrica y a sus servicios e instalaciones complementarias.

6. Parcelación.

Se consolida la parcelación existente, que se considera indivisible. No se autoriza la división de las edificaciones consolidadas en locales de uso y propiedad independiente.

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

— El solar de la «Subestación Eléctrica de Iberdrola» queda incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, (Ref. 82) en concepto de «Industria Activa» (CS-2.d).

8. Directrices de Protección.

8.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Area edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

8.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de edificación, o de actividad.

9. Garapeneko planeamendua.

Ez du beharrik. Dena den, Hirigintza Arau Berezi honetako 11. atalean adierazitako egoeretan, plan berezi bat idatzi beharko da, Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeko 59.2.c artikuluko 7. atalak ezarritakoren baten bidez.

10. Programazioa.

Eremu honek ez du programaziorik.

11. Jarduteko baldintzak.

* Egun dauden eraikinak eta instalazioak Hirigintza Arau Berezi honek finkatu ditu, eta horietan mantentze- eta hobekuntza- eta eraberritze-lanak egin ahal izango dira, dagokion udallizentzia lortu ondoren, baina ezin izango dira egungo egitura-parametroak aldatu.

* Jarduerak egiteko, egiten diren ekintzak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako eremua denez (ikus Arau Berezi honetako C.7 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

* Partzelaren berrantolamendua egiteko, finkatutako eraikinak ordezteko, edo erabilera edo jarduera berriak ezartzeko, plan berezi batek ezarritako zehaztapenak beteko dira, eta planeamendu honek onartuko erabilerak eta jarduerak izan beharko dute. Plan berezi hori aldez aurretik izapidetu eta onartu beharko da. Plana eremuaren jabe den erakundeak sustatu beharko du eta eremu osoaren antolamendua zehaztuko du, eta Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako zehaztapenak eta planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa beteko.

* Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako, edo beste edozein arrazoi dela eta, beharrezkoa bada Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea, aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta bat datorren Jauregiko lurraldearen hirigintza-berezitasunekin eta lurralde horri ezartzen zaion Lurzoru ez-hiritargarriko erregimenarekin ere. Egiteko asmoa dagoen aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, eremuaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, eta, dena dela ere, Lurzoru ez-hiritargarriko erregimenaren baitakoa izan beharko du.

* Eremu honetako egikaritzeari egotz dakizkiokeen kargak izango dira onartu beharreko antolamendua gauzatzearekin lotura zuzena dutenak, eremuaren mugen barne egon ala ez, eta haien artean, bereziki, udalaren jarraibideak betez, zerbitzuko sare orokorrak egokitzeari eta mantentzeari dagozkionak (ur beltzen saneamendu-sarea eta haien arazte- eta isurketa-sistema) eta barruko espazio librearen tratamenduari eta partzelaren itxitura eraikitzeari dagozkionak.

9. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. No obstante, en las circunstancias especificadas en el Apartado 11 de esta Norma Urbanística Particular se deberá redactar un Plan Especial, de los previstos en el apartado 7 del artículo 59.2.c de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo.

10. Programación.

Ambito no sujeto a programación.

11. Condiciones de actuación.

* Las edificaciones, o de las instalaciones existentes, consolidadas por la presente Norma Urbanística Particular, podrán ser objeto de obras de mantenimiento, mejora y remodelación, sin alteración de los parámetros urbanísticos estructurales, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

* En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización, dado que el Ambito está inventariado como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.7 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

* La reordenación de la parcela, así como la sustitución de las edificaciones consolidadas, o la implantación de nuevos usos, o actividades, que en todo caso deben enmarcarse entre las autorizadas por el presente planeamiento, darán cumplimiento a las determinaciones de un Plan Especial, que previamente deberá haber sido tramitado y aprobado. Este Plan deberá ser promovido por la entidad propietaria del Ambito, y adoptará la ordenación integral del mismo ateniéndose a las determinaciones establecidas por la presente Norma Urbanística Particular y a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general.

* Si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como a su concordancia con las particularidades urbanísticas del territorio global de Jauregi y con el régimen del suelo no urbanizable aplicable al mismo. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación del Ambito, cuya ordenación, en todo caso, deberá quedar inscrita en el régimen del suelo no urbanizable.

* Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Ambito, aquellas directamente relacionadas con la materialización de la ordenación adoptada, queden o no ubicadas dentro de los límites de la misma, y entre ellas las que se refieren a la adaptación y mantenimiento de las redes generales de servicio según las directrices municipales (especialmente lo que se refiere a la red de saneamiento de fecales y al sistema de depuración y vertido de las mismas)., así como el tratamiento del espacio libre interior y la construcción del cerramiento de la parcela.

Hernaniko Udala
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS
DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
ABRIL 2011ko APIRILA
APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA
ORICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
LEH.08
IARTZAGAINA
HIRIGINTZA EREMUEN MUGAKETA
DELIMITACION AMBITOS URBANISTICOS
E - 1:5000
LEH.08

C - AGIRIA
KATALOGOA

AURKIBIDEA

1. Agiri honen xedea.
2. Babestu beharreko elementuen kategoria.
3. Hirigintzaren, arkitekturaren eta historiaren aldetik interesa duten elementuen zerrenda.
3.1. I - Motako Babes Erregimenean sartzen diren ondasunak.
3.2. II - Motako Babes Erregimenean sartzen diren ondasunak.
3.3. III - Motako Babes Erregimenean sartzen diren ondasunak.
3.4. IV - Motako Babes Erregimenean sartzen diren ondasunak.
4. Arkeologia-interesa duten guneen zerrenda.
4.1. Kalifikatutako kultura-ondasunen erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologia-guneak.
4.2. Euskal kultura-ondarearen inbentario orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologia-gunea.
4.3. Presuntzio arkeologikoko guneak.
5. Natura-interesa duten elementuen zerrenda.
5.1. Babes berezia behar duten naturako ondasun eta elementuak.
5.2. Udal babesa behar duten naturako ondasun eta elementuak.
6. Udalerriko hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarearen babes-erregimena.
6.1. I – Motako Babesa: Kalifikatutako Kultura Ondasun gisa izendatutako Monumentuak eta Monumentu Multzoak.
6.2. II – Motako Babesa: 1997ko irailaren 23an onartutako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaikuntzarako Plan Bereziaren» katalogoan gaineratutako elementuak.
6.3. III – Motako Babesa: Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu Multzo gisa izendatzeko proposatutako elementuak.
6.4. IV – Motako Babesa: Udal babesa behar duten elementuak.
7. Udalerriko arkeologia-ondarearen babes-erregimena.
7.1. Kalifikatutako Kultura Ondasunen Erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologia-guneak.
7.2. Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologia-gunea.
7.3. Presuntzio arkeologikoko guneak.
8. Udalerriko natura-ondarearen babes-erregimena.
8.1. Babes berezia behar duten naturako elementuak.
8.2. Udal babesa behar duten naturako elementuak.

ERANSKINA – Katalogatutako elementuen deskribapena.

A. Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu Multzo gisa izendatzeko proposatutako elementuen Deskribapen Osagarria.
B. Udal babesa behar duten elementuen Deskribapen Osagarria.

DOCUMENTO - C
CATALOGO

INDICE

1. Objeto del presente documento.
2. Categoría de los elementos a proteger.
3. Listado de elementos de interés urbanístico, arquitectónico e histórico.
3.1. Bienes integrados en el Régimen de Protección Tipo - I.
3.2. Bienes integrados en el Régimen de Protección Tipo - II.
3.3. Bienes integrados en el Régimen de Protección Tipo - III.
3.4. Bienes integrados en el Régimen de Protección Tipo - IV.
4. Listado de zonas de interés arqueológico.
4.1. Zonas arqueológicas inscritas en el registro de bienes culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.
4.2. Zona arqueológica inscrita en el inventario general de patrimonio cultural vasco con la categoría de Conjunto Monumental.
4.3. Zona de presunción arqueológica.
5. Listado de elementos de interés naturalístico.
5.1. Bienes y elementos naturales de protección especial.
5.2. Bienes y elementos naturales de protección municipal.
6. Régimen de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico del municipio.
6.1. Protección Tipo – I: Monumentos y Conjuntos Monumentales declarados como Bienes Culturales Calificados.
6.2. Protección Tipo – II: Elementos incluidos en el catálogo del «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997.
6.3. Protección Tipo – III: Elementos propuestos para su declaración como Monumentos o Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
6.4. Protección Tipo – IV: Elementos de protección municipal.
7. Régimen de protección del patrimonio arqueológico del municipio.
7.1. Zonas arqueológicas inscritas en el Registro de Bienes Culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.
7.2. Zona arqueológica inscrita en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental.
7.3. Zonas de presunción arqueológica.
8. Régimen de protección del patrimonio naturalístico del municipio.
8.1. Elementos naturales de protección especial.
8.2. Elementos naturales de protección municipal.

ANEJO – Descripción de los elementos catalogados.

A. Descripción Complementaria de elementos propuestos para su declaración como Monumentos o Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
B. Descripción Complementaria de elementos de protección municipal.

«KATALOGOA» – C AGIRIAREKIN BATERA DOAZEN PLANOAK.

III.1. Katalogatutako ondarea. Udal barrutia (1 / 15.000 eskala).

III.2. Katalogatutako ondarea. Hiribarrua (1 / 4.000 eskala).

1. AGIRI HONEN XEDEA.

Kulturaren edo naturaren aldetik duten balioa dela eta, babestu egin behar diren elementuak proposatzea da Katalogo honen helburua, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 76. artikuluan ezarritakoa kontuan hartuta.

Horretarako, elementu horiek, batetik, zenbait kategoriatan sailkatuta geratzen dira beren izaeraren arabera, eta bestetik, multzokatu egiten dira bakoitzari aplikatu behar zaion babes-erregimen zehatzaren arabera.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren Zortzigarren Tituluan (119. artikulua eta hurrengoak) ezarritako zehaztapenek osatu egiten dituzte agiri honetan erabakitako zehaztapenak.

Hirigintza Arau Orokorretako 125. artikuluan Katalogo honen eta haren zehaztapenen irismen arauemailea zehazten da.

2. BABESTU BEHARREKO ELEMENTUEN KATEGORIA.

Babes daitezkeen elementuak, Katalogo honetan proposatzen den moduan, hiru kategoriatan antolatzen dira bakoitzaren ezaugarrien arabera:

1. Hirigintzaren, arkitekturaren eta historiaren aldetik interesa duten elementuak.

2. Arkeologia-interesa duten guneak.

3. Natura-interesa duten elementuak.

Kategoria bakoitzean, eta proposatutako babes-mailaren arabera, honako multzo hauek finkatu dira:

1. Hirigintzaren, arkitekturaren eta historiaren aldetik interesa duten elementuak (ikus Katalogo honen 3. ataleko zerrenda).

* I - Motako Babes Erregimena:

Multzo honetan sartzen dira Euskal Autonomia Erkidegoko Kultura Ondasun Kalifikatu gisa izendatzen diren Monumentuak eta Monumentu Multzoak. Dagozkien izendapenean erabakitako babes-erregimenari atxikita dauden elementuak dira. Eusko Jaurlaritzak finkatzen ditu sailkapen horiek, hura baita Euskal Herriko kultura-ondarean eskumena duen erakundea.

* II - Motako Babes Erregimena:

Multzo honetan sartzen dira 1997ko irailaren 23an onartutako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaikuntzarako Plan Bereziaren» katalogoan dauden elementuak. Bertan ezarri den sailkapenari kalterik egin gabe, bi Azpi-mota proposatzen dira, bakoitza bere babes-erregimen zehatzarekin (ikus aipatutako Plan Bereziaren 49 eta 50. artikuluak):

— II-a Motako Babes Erregimena, interes orokorreko eraikinak:

Monumentu Historiko eta Artistiko gisa izendatu diren edo halakotzat sailkatzeko espedientea abian duten eraikinak, eta hiri-egituran garrantzia handia duten eraikinak, arkitekturaren, kulturaren eta historiaren aldetik duten balioa dela eta. Kategoria honetan sartzen dira etxearen jatorrizko profila mantentzen duten –Erdi Aroko etxeen gisakoa– eta hiri-egituraren paisaian funtsezkoak diren eraikinak.

PLANOS ADJUNTOS AL DOCUMENTO-C «CATALOGO».

III.1. Patrimonio catalogado. Termino Municipal (Escala 1 / 15000).

III.2. Patrimonio catalogado. Medio Urbano (Escala 1 / 4.000).

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Este Catálogo tiene como objeto proponer aquellos elementos que por sus valores culturales ó naturalísticos deben ser protegidos, atendiendo a lo establecido en, entre otros, el artículo 76 de la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Al efecto, dichos elementos quedan, por una parte, clasificados en varias categorías atendiendo a su naturaleza, y por otra, quedan agrupados atendiendo al régimen específico de protección que debe ser aplicado a cada uno de ellos.

Las determinaciones adoptadas por este documento se complementan con las establecidas en el Título Octavo (artículos 119 y siguientes) del las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el artículo 125 de las Normas Urbanísticas Generales se establece el alcance normativo que corresponde a este Catálogo y a sus determinaciones.

2. CATEGORIAS DE LOS ELEMENTOS A PROTEGER.

Los elementos protegibles, según queda propuesto por este Catálogo, quedan ordenados en tres categorías, en función de sus características:

1. Elementos de interés urbanístico, arquitectónico e histórico.

2. Zonas de interés arqueológico.

3. Elementos de interés naturalístico.

En cada categoría, y según el grado de protección propuesto, se establecen los siguientes grupos:

1. Elementos de interés urbanístico, arquitectónico e histórico (ver listado en el apartado 3 de este Catálogo).

* Régimen de protección Tipo - I:

A este grupo pertenecen los Monumentos y Conjuntos Monumentales declarados como Bien Cultural Calificado de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Son elementos sujetos al régimen de protección adoptado en las respectivas declaraciones, emitidas por el Gobierno Vasco, que es la institución que ostenta la competencia sobre el patrimonio cultural del País Vasco.

* Régimen de protección Tipo - II:

Quedan incluidos en este grupo los elementos contenidos en el catálogo del «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997. Respetando la clasificación establecida por el mismo, se proponen dos Subtipos, con sus regímenes de protección específicos (ver art. 49 y 50 del citado Plan Especial):

— Tipo II-a, edificios con interés global:

Recoge edificios que han sido declarados Monumentos Histórico-Artístico, o tienen incoado expediente de declaración, y todos aquellos que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos. Se incluyen en esta categoría también aquellos que conservan el perfil primitivo de la casa-tipo medieval originaria y que son piezas claves en la conformación paisajística del entramado urbano.

— II-b Motako Babes Erregimena, interes partzialeko eraikinak:

Balio estilistiko bereziko elementuak mantentzen dituzten ?teilatu-hegalak, behe-solairuko paramentuak, fatxada-zatiak, burdineriak, mentsulak, harburuak, bao-azpadurak, mehelinen ertzak, eta abar?, baina oso-osorik hartuz gero interes orokorreko eraikin gisa sailkatu ezin diren eraikinak.

* III - Motako Babes Erregimena:

Multzo honetan sartzen dira Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu gisa izendatzeko proposatzen diren eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak egindako Historia eta Arkitektura Ondarearen Behin Behineko Inbentarioa oinarritzat hartuta erabaki diren elementuak.

* IV - Motako Babes Erregimena:

Multzo honetan sartzen dira babesa eta zaintza behar duten elementuak; horien balioek udal intereseko maila dute gaur egun.

2. Arkeologia-interesa duten guneak (A) (ikus Katalogo honen 4. ataleko zerrenda).

* Kalifikatutako kultura-ondasunen erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologia-guneak.

* Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologia-gunea.

* Presuntzio arkeologikoko guneak. Hauen barnean sartzen dira, zenbait aztarnen eta iturriren bitartez, arkeologia-aztarnategi bat duten guneak, horien kontserbazio-egoerari eta interes-mailari buruzko datuak ez baditugu ere.

3. Natura-interesa duten guneak (N) (ikus Katalogo honen 5. ataleko zerrenda).

* Babes berezia behar duten naturako ondasun eta elementuak.

Multzo honetan sartzen dira, horien natura-balioak direla eta, Udalaz gaindiko erakundeen babes-xedapenak bete behar dituzten gune eta elementuak:

— Interes Komunitarioko Lekuak (IKL) eta Natura Parkeak:

Natura 2000 Sarea Europako sare ekologikoaren barnean dauden eta/edo EAEko natura-gune babestuak osatzen dituzten ekosistema hauek natura-habitatak eta basoko fauna eta flora kontserbatzen direla bermatzeko babesten dira.

— Zuhaitz bereziak:

Beren berezitasuna eta/edo ezaugarri nabarmenak (espeziea, neurria, adina, historia, edertasuna, egoera eta abar) direla eta, modu berezian babestu behar diren zuhaitzak dira.

* Udal babesa behar duten naturako ondasun eta elementuak.

Udalerriko hiri-parke publikoak sartzen dira multzo honetan, eta naturaren eta paisaiaren aldetik izan ditzaketen balioak mantendu behar dira.

— Tipo II-b, edificios con interés parcial:

Recoge los edificios que conservan elementos de particular valor estilístico, como aleros, paramentos de planta baja, parte de fachadas, herrajes, ménsulas, canes, recercos de huecos, esquineros y cantoneras de medianería, etc., pero que en su conjunto no pueden ser clasificados como de interés global.

* Régimen de protección Tipo - III:

Se han incluido en este grupo aquellos elementos que se proponen para su declaración como Monumentos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y que han sido adoptados a partir del Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico elaborado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

* Régimen de protección Tipo - IV:

En este grupo se han integrado aquellos elementos que merecen protección y preservación, cuyos valores actualmente se circunscriben al nivel de interés municipal.

2. Zonas de interés arqueológico (A) (ver listado en el apartado 4 de este Catálogo).

* Zonas arqueológicas inscritas en el registro de bienes culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.

* Zona arqueológica inscrita en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental.

* Zonas de presunción arqueológica, en las que se incluyen aquellas en las que, por diversos indicios y fuentes, se conoce la existencia de un yacimiento arqueológico, no teniendo aún datos referentes a su estado de conservación y grado de interés.

3. Elementos de interés naturalístico (N) (ver listado en el apartado 5 de este Catálogo).

* Bienes y elementos naturales de protección especial.

En este grupo se incluyen aquellos espacios y elementos, que en base a sus valores naturalísticos, quedan sometidos a disposiciones de protección adoptadas por instituciones supramunicipales:

— Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y Parques Naturales:

La protección de estos ecosistemas que están integrados, en la red ecológica europea Red Natura 2000, ó/y forman parte de los espacios naturales protegidos de la CAPV, tiene como fin garantizar la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

— Árboles singulares:

Se trata de ejemplares de árboles que por su singularidad, y/ó por sus notables características (especie, tamaño, edad, historia, belleza, situación, etc.) merecen una protección especial.

* Bienes y elementos naturales de protección municipal.

Aquí se incluyen los parques urbanos públicos del municipio en los que deben preservarse sus valores naturalísticos y paisajísticos.

3. HIRIGINTZAREN, ARKITEKTURAREN ETA HISTORIAREN ALDETIK INTERESA DUTEN ELEMENTUEN ZERRENDA

3.1. I - Motako Babes Erregimenean sartzen diren ondasunak.

I - MOTAKO BABES-ERREGIMENA

ZK.	BABESTUTAKO ERAIKINA EDO ELEMENTUA	KOKAPENA	ARAUDIA
I-1	Hirigune Historikoa	(HE) HS.01	EHAA 1996-01-16
I-2	San Agustin Komentua	(HI) AG.03	EHAA 2001-08-21
I-3	Done Jakue Bidea (Trazatua eta Fagollagako Zubia)	Zenbait	EHAA 2000-02-11

3.2. II – Motako Babes Erregimenean sartzen diren ondasunak.

II - MOTAKO BABES-ERREGIMENA

ZK.	BABESTUTAKO ERAIKINA EDO ELEMENTUA	KOKAPENA	ARAUDIA
II-a	Interes orokorreko eraikinak, Hernaniko HHBPB arabera.	(HE) HS.01-02-03	EHAA 1997-10-09
II-b	Interes partzialeko eraikinak, Hernaniko HHBPB arabera.	(HE) HS.01	EHAA 1997-10-09

3.3. III – Motako Babes Erregimenean sartzen diren ondasunak.

III - MOTAKO BABES-ERREGIMENA

ZK.	BABESTUTAKO ERAIKINA EDO ELEMENTUA	KOKAPENA
III-1	Santa Barbara Gotorlekua	Landa Lurzorua
III-2	Zabalaga Baserria (Errekalde)	Landa Lurzorua
III-3	Pitikar Baserria (Jauregi)	Landa Lurzorua
III-4	Leokako Garbitegia	(HE) HS.03
III-5	Santa Kruz Santutxoa	(HE) HS.03
III-6	Lizeagako Zubibidea	(HE) HS.03
III-7	Ereñotzu Baserria (Dorrea)	(UG) ER.01
III-8	Fagollagako Burdinola (Zementu Fabrika)	Landa Lurzorua
III-9	Pagoagako Santiago Zentral Hidroelektrikoa	Landa Lurzorua
III-10	Pikoaga Zentral Hidroelektrikoa (Abilats)	Landa Lurzorua
III-11	Ereñotzu Zentral Hidroelektrikoa	Landa Lurzorua
III-12	Fagollaga Zentral Hidroelektrikoa	Landa Lurzorua
III-13	Lastaola Zentral Hidroelektrikoa	Landa Lurzorua
III-14	Epeleko Labeak	Landa Lurzorua

3.4. IV - Motako Babes Erregimenean sartzen diren ondasunak.

IV - MOTAKO BABES-ERREGIMENA

ZK.	BABESTUTAKO ERAIKINA EDO ELEMENTUA	AZPI-EREMUA
IV-1	Santa Barbara Ermita	Landa Lurzorua
IV-2	Ereñotzuko San Antonio Eliza	(UG) ER.01
IV-3	Pagoagako Santiago Ermita	Landa Lurzorua
IV-4	San Jose Parrokia (Florida)	(HI) FL.04
IV-5	Lonja Etxea (Portu)	(UE) PK.05

ZK.	BABESTUTAKO ERAIKINA EDO ELEMENTUA	AZPI-EREMUA
IV-6	Aldagaia Baserria (Portu)	(UE) PK.05
IV-7	Altzega Baserria (Zikuñaga)	(UE) ZE.06
IV-8	Bidaurreta Baserria (Antziola)	Landa Lurzorua
IV-9	Ilarratzueta Baserria (Jauregi)	Landa Lurzorua
IV-10	Lonja Baserria (Ereñotzu)	(UG) ER.01
IV-11	Karabelgo Zubia	Zenbait
IV-12	Karabelgo Zubibidea	Zenbait
IV-13	Etxola Errekako Zubia	Landa Lurzorua
IV-14	Olaberria Zubia	Landa Lurzorua
IV-15	Epele Errota	Landa Lurzorua
IV-16	Puig-tarren Ozpin Fabrika (Latxe)	Landa Lurzorua
IV-17	Biteri Eskolak (Kultur Etxea)	(HE) ZG.01
IV-18	Zikuñagako Ama Haurtzaindegia	(HH) TX.02
IV-19	Latsunbe Auzoko Eraikinak eta Partzelak:	
IV-19.1	28 zk. (Ave Maria etxea)	(HM) VI.02
IV-19.2	30 zk. (Rosario etxea)	(HM) VI.03
IV-19.3	36 zk. (Oriamendi etxea)	(HM) VI.03
IV-19.4	38 zk. (Sorgintxulo etxea)	(HM) VI.03
IV-19.5	38 zk. bis	(HM) VI.03
IV-19.6	40 zk. (Amalia etxea)	(HM) VI.03
IV-19.7	42 zk. (Gure Borda)	(HM) VI.03
IV-19.8	46 zk. (Nere Borda)	(HM) VI.03
IV-20	Ezkiagako Frontoia	(HE) HS.01
IV-21	Koronelaren Harria	Landa Lurzorua
IV-22	Onddi Dorrea (Orona)	(UG) LS.01
IV-23	Interes etnologikoko partzelazioak:	
IV-23.1	Sarobeak: Akola - 1	Landa Lurzorua
IV-23.2	Akola - 2	Landa Lurzorua
IV-23.3	Akola - 3	Landa Lurzorua
IV-23.4	Onddi - 1	Landa Lurzorua
IV-23.5	Onddi - 2	Landa Lurzorua
IV-23.6	Onddi - 3	Landa Lurzorua
IV-23.7	Igerola - 1	Landa Lurzorua
IV-23.8	Zilegiak: Etzio - 1	Landa Lurzorua
IV-24	Osinagako Errotako Presa eta Ubidea	Landa Lurzorua
IV-25	Oihanederreko Zubi Esekia	Landa Lurzorua
IV-26	Elorrabiko Zubi Esekia	Landa Lurzorua
IV-27	Urumea Ibaiko Garbitegia (Oihaneder)	Landa Lurzorua
IV-28	Tolarietako Zubia	Landa Lurzorua
IV-29	Harriatsuko Eskolak	Landa Lurzorua
IV-30	Fusilamenduen Horma (Hernaniko Hilerria)	(HH) EL.06

"III.1 - Ondare katalogatua. Udalerria" eta "III.2 Ondare katalogatua. Hiri-ingurunea" planoetan ageri da aipatutako ondasun horien kokapena.

4. ARKEOLOGIA-INTERESA DUTEN GUNEEN ZERRENDA

4.1. Kalifikatutako Kultura Ondasunen erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologia-guneak.

ZK.	KALIFIKATUTAKO KULTURA-ONDASUNEN ERREGISTROAN MONUMENTU-MULTZO KATEGORIAREKIN INSKRIBATUTAKO ARKEOLOGIA-GUNEAK	ARAUDIA
		EHAA 2003-07-08
A-1	IGOIN-AKOLAKO ESTAZIO MEGALITIKOA	"
A-1.1	Akolako Lepua I Trikuharria	"
A-1.2	Akolako Lepua II Trikuharria	"
A-1.3	Arritxietako Trikuharria	"
A-1.4	Igoingo Lepua I Trikuharria	"
A-1.5	Sagastietako Lepua I Trikuharria	"
A-1.6	Sagastietako Lepua II Trikuharria	"
A-1.7	Igoingo Lepua II Trikuharria	"
A-2	ONDDI-MANDOEGIKO ESTAZIO MEGALITIKOA	"
A-2.1	Ezioko Soroako Harrespila	"
A-2.2	Ezioko Tontorrako Harrespila	"
A-2.3	Unameneko Harrespila	"
A-2.4	Altxistako Harrespila	"
A-2.5	Etzelako Harrespila	"
A-2.6	Mulisko Gainako Harrespila	"

OHARRA: Gune hauek guztiak Landa Lurzoruan kokatuta daude.

4.2. Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologia-gunea.

ZK.	EUSKAL KULTURA-ONDAREAREN INBENTARIO OROKORREAN MONUMENTU-MULTZO KATEGORIAREKIN INSKRIBATUTAKO ARKEOLOGIA-GUNEA		ARAUDIA
			EHAA 1998-03-31
A-3	Hirigune Historikoa	(HE) HS.01-02	"

4.3. Presuntzio arkeologikoko guneak.

ZK.	PRESUNTZIO ARKEOLOGIKOKO GUNEAK		ARAUDIA
			EHAA 1997-02-21
A-4.1	1873 - 1876 urteetako Gerrako Harresia (E Gakoa)	(HE) HS.03	"
A-4.2	San Juan Bataiatzailearen Parrokia Zaharra / San Agustin Komentua (B Gakoa)	(HE) HS.01	"
A-4.3	Leoka Etxea (A Gakoa)	(HE) HS.03	"
A-4.4	Lonja (etxea gaur egun) (A Gakoa)	(UE) PK.05	"
A-4.5	Sastiako San Martin Ermita (ageriko egiturarik gabe) (E Gakoa)	(HI) SG.06	"
A-4.6	Santa Barbara Ermita (baserria gaur egun) (A Gakoa)	Landa Lurzorua	"
A-4.7	Zeagoko Errota (industria gaur egun) (D Gakoa)	(UE) ZE.06	"
A-4.8	Osinagako Errota (D Gakoa)	Landa Lurzorua	"
A-4.9	Errotarane Burdinola (ageriko egiturarik gabe) (E Gakoa)	Landa Lurzorua	"
A-4.10	Epele Dorretxea (ageriko egiturarik gabe) (A Gakoa)	(UG) EP.05	"
A-4.11	Fagollagako Burdinola (ageriko egiturarik gabe) (D Gakoa)	Landa Lurzorua	"

ZK.	PRESUNTZIO ARKEOLOGIKOKO GUNEAK		ARAUDIA
			EHAA 1997-02-21
A-4.12	Ereñotzuko Burdinola (baserria gaur egun) (D Gakoa)	Landa Lurzorua	“
A-4.13	Ereñotzuko Dorretxea (baserria gaur egun) (A Gakoa)	(UG) ER.01	“
A-4.14	Bazterrolako Burdinola (aurriak) (D Gakoa)	Landa Lurzorua	“
A-4.15	Abillatse Burdinola (ageriko egiturarik gabe) (E Gakoa)	Landa Lurzorua	“
A-4.16	Ubarratua Burdinola (aurriak) (D Gakoa)	Landa Lurzorua	“
A-4.17	Lasa Burdinola (ageriko egiturarik gabe) (E Gakoa)	Landa Lurzorua	“
A-4.18	Pikoaga Burdinola (ageriko egiturarik gabe) (E Gakoa)	Landa Lurzorua	“
A-4.19	Pagoaga Burdinola (D Gakoa)	Landa Lurzorua	“
A-4.20	Aparrain Burdinola (eskorta gaur egun) (ageriko egiturarik gabe) (E Gakoa)	Landa Lurzorua	“
A-4.21	Urruzuno Burdinola (ageriko egiturarik gabe) (E Gakoa)	Landa Lurzorua	“
	Arkeologia-interesa duten beste elementu batzuk:	Landa Lurzorua	“
A-4.22	Zikuñagako Ama Birjinaren Ermita	(UE) ZE.06	“
A-4.23	Franko Errota	Landa Lurzorua	“
A-4.24	Akolako Lepua III Tumulua	Landa Lurzorua	“
A-4.25	Etzelako Txokoa Tumulua	Landa Lurzorua	“

“III.1 - Ondare katalogatua. Udalerria” eta “III.2 Ondare katalogatua. Hiri-ingurunea” planoetan ageri da aipatutako ondasun horien kokapena.

5. NATURA-INTERESA DUTEN ELEMENTUEN ZERRENDA

5.1. Babes berezia behar duten naturako ondasun eta elementuak.

NATURA-INTERESA DUTEN GUNEAK (N)

ZK.	BABES BEREZIA BEHAR DUTEN NATURAKO ONDASUN ETA ELEMENTUAK	KOKAPENA	ARAUDIA
N-1.1	Aiako Harria Parkea (IKL eta Natura Gune Babestua)	Landa Lurzorua	92/43/EEE Arteztaraua NBAP EHAA 95-06-05 EKPZ EHAA 02-04-10
N-1.2	Urumea Bailara (IKL)	Landa Lurzorua	92/43/EEE Arteztaraua
N-1.3	Goiz Eguzki parkeko zuhaitz berezia (Ginkgo Biloba)	(HE) HS.03	EHAA 1997-02-25
N-1.4	Nere Bordako zuhaitz berezia (Pinus Radiata)	(HM) VI.04	EHAA 1997-02-25

5.2. Udal babesa behar duten naturako ondasun eta elementuak.

ZK.	UDAL BABESA BEHAR DUTEN NATURAKO ONDASUN ETA ELEMENTUAK	KOKAPENA
N-2	Hiri Parke Publikoak:	
N-2.1	Ave Maria	(HM) VI.02
N-2.2	Mendi Mendian	(HM) VI.02, (HM) VI.06 eta (HM) VI.07
N-2.3	Nere Borda	(HM) VI.04
N-2.4	Atarrabio	(HM) LA.02
N-2.5	Karrero	(HM) KA.03
N-2.6	Atzieta	(HE) HS.03

ZK.	UDAL BABESA BEHAR DUTEN NATURAKO ONDASUN ETA ELEMENTUAK	KOKAPENA
N-2.7	San Antonio	(HH) EL.04
N-2.8	Politena	(HI) ET.02-04
N-2.9	Ezkiaga Pasealekua	(HE) HS.01
N-2.10	Iturmendi	(HI) SG.04

"III.1 - Ondare katalogatua. Udalerria" eta "III.2 Ondare katalogatua. Hiri-ingurunea" planoetan ageri da aipatutako ondasun horien kokapena.

3. LISTADO DE ELEMENTOS DE INTERES URBANISTICO, ARQUITECTONICO E HISTORICO

3.1. Bienes integrados en el Régimen de Protección Tipo - I.

REGIMEN DE PROTECCION TIPO - I

Nº	EDIFICIO O ELEMENTO PROTEGIDO	EMPLAZAMIENTO	NORMATIVA
I-1	Casco Histórico	(HE) HS.01	BOPV 16-01-1996
I-2	Convento de San Agustín	(HI) AG.03	BOPV 21-08-2001
I-3	Camino de Santiago (Trazado y Puente de Fagollaga)	Varios	BOPV 11-02-2000

3.2. Bienes integrados en el Régimen de Protección Tipo – II.

REGIMEN DE PROTECCION TIPO - II

Nº	EDIFICIO O ELEMENTO PROTEGIDO	EMPLAZAMIENTO	NORMATIVA
II-a	Edificios de interés global según PERCH de Hernani	(HE) HS.01-02-03	BOPV 09-10-1997
II-b	Edificios de interés parcial según PERCH de Hernani	(HE) HS.01	BOPV 09-10-1997

3.3. Bienes integrados en el Régimen de Protección Tipo – III.

REGIMEN DE PROTECCION TIPO - III

Nº	EDIFICIO O ELEMENTO PROTEGIDO	EMPLAZAMIENTO
III-1	Fuerte de Santa Barbara	Suelo Rural
III-2	Caserío Zabalaga (Rekalde)	Suelo Rural
III-3	Caserío Pitikar (Jauregi)	Suelo Rural
III-4	Lavadero de Leoka	(HE) HS.03
III-5	Humilladero de la Santa Cruz	(HE) HS.03
III-6	Viaducto de Lizeaga	(HE) HS.03
III-7	Caserío Ereñotzu (Torre)	(UG) ER.01
III-8	Ferrería de Fagollaga (Cementera)	Suelo Rural
III-9	Central Hidroeléctrica Santiago de Pagoaga	Suelo Rural
III-10	Central Hidroeléctrica Pikoaga (Abilats)	Suelo Rural
III-11	Central Hidroeléctrica Ereñotzu	Suelo Rural
III-12	Central Hidroeléctrica Fagollaga	Suelo Rural
III-13	Central Hidroeléctrica Lastaola	Suelo Rural
III-14	Hornos de Epela	Suelo Rural

3.4. Bienes integrados en el Régimen de Protección Tipo - IV.

REGIMEN DE PROTECCION TIPO - IV

Nº	EDIFICIO O ELEMENTO PROTEGIDO	SUBAMBITO
IV-1	Ermita de Santa Barbara	Suelo Rural
IV-2	Iglesia de San Antonio de Ereñotzu	(UG) ER.01
IV-3	Ermita de Santiago de Pagoaga	Suelo Rural
IV-4	Parroquia de San José (Florida)	(HI) FL.04
IV-5	Casa Lonja (Portu)	(UE) PK.05
IV-6	Caserío Aldagaia (Portu)	(UE) PK.05
IV-7	Caserío Altzega (Zikuñaga)	(UE) ZE.06
IV-8	Caserío Bidaurreta (Antziola)	Suelo Rural
IV-9	Caserío Ilarratzueta (Jauregi)	Suelo Rural
IV-10	Caserío Lonja (Ereñotzu)	(UG) ER.01
IV-11	Puente Karabel	Varios
IV-12	Viaducto de Karabel	Varios
IV-13	Puente Etxola Erreka	Suelo Rural
IV-14	Puente Olaberria	Suelo Rural
IV-15	Molino Epele Errota	Suelo Rural
IV-16	Alcoholera Puig (Latxe)	Suelo Rural
IV-17	Escuelas Biteri (Kultur Etxea)	(HE) ZG.01
IV-18	Guardería Infantil Nuestra Señora de Zikuñaga	(HH) TX.02
IV-19	Edificios y Parcelas del Barrio de las Villas:	
IV-19.1	Nº 28 (Villa Ave Maria)	(HM) VI.02
IV-19.2	Nº 30 (Villa Rosario)	(HM) VI.03
IV-19.3	Nº 36 (Villa Oriamendi)	(HM) VI.03
IV-19.4	Nº 38 (Villa Sorgintxulo)	(HM) VI.03
IV-19.5	Nº 38 bis	(HM) VI.03
IV-19.6	Nº 40 (Villa Amalia)	(HM) VI.03
IV-19.7	Nº 42 (Gure Borda)	(HM) VI.03
IV-19.8	Nº 46 (Nere Borda)	(HM) VI.03
IV-20	Frontón de los Tilos	(HE) HS.01
IV-21	Piedra del Coronel	Suelo Rural
IV-22	Torre Onddi (Orona)	(UG) LS.01
IV-23	Parcelaciones de Interés Etnológico:	
IV-23.1	Seles: Akola - 1	Suelo Rural
IV-23.2	Akola - 2	Suelo Rural
IV-23.3	Akola - 3	Suelo Rural
IV-23.4	Onddi - 1	Suelo Rural
IV-23.5	Onddi - 2	Suelo Rural
IV-23.6	Onddi - 3	Suelo Rural
IV-23.7	Igerola - 1	Suelo Rural
IV-23.8	Zilegis: Etzio - 1	Suelo Rural
IV-24	Presa y canal de Osinagako errota	Suelo Rural

Nº	EDIFICIO O ELEMENTO PROTEGIDO	SUBAMBITO
IV-25	Puente colgante de Oihaneder	Suelo Rural
IV-26	Puente colgante de Elorraabi	Suelo Rural
IV-27	Lavadero en el rio Urunea (Oihaneder)	Suelo Rural
IV-28	Puente de Tolarieta	Suelo Rural
IV-29	Escuelas de Arriatsu	Suelo Rural
IV-30	Muro de los fusilamientos (Cementerio de Hernani)	(HH) EL.06

La ubicación de los bienes mencionados queda grafiada en los planos “III.1 – Patrimonio catalogado. Termino municipal” y “III.2 – Patrimonio catalogado. Medio urbano”.

4. LISTADO DE ZONAS DE INTERES ARQUEOLOGICO

4.1. Zonas arqueológicas inscritas en el registro de Bienes Culturales Calificados con la categoría de Conjunto Monumental.

Nº	ZONAS ARQUEOLOGICAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE BIENES CULTURALES CALIFICADOS CON LA CATEGORIA DE CONJUNTO MONUMENTAL	NORMATIVA
		BOPV 08-07-2003
A-1	ESTACION MEGALITICA DE IGOIN-AKOLA	“
A-1.1	Dolmen de Akolako Lepua I	“
A-1.2	Dolmen de Akolako Lepua II	“
A-1.3	Dolmen de Arritxieta	“
A-1.4	Dolmen de Igoingo Lepua I	“
A-1.5	Dolmen de Sagastietako Lepua I	“
A-1.6	Dolmen de Sagastietako Lepua II	“
A-1.7	Dolmen de Igoingo Lepua II	“
A-2	ESTACION MEGALITICA DE ONDDI-MANDOEGI	“
A-2.1	Cromlechs de Ezioko Soroa	“
A-2.2	Cromlechs de Ezioko Tontorra	“
A-2.3	Cromlechs de Unamene	“
A-2.4	Cromlechs de Altxista	“
A-2.5	Cromlechs de Etzela	“
A-2.6	Cromlechs de Mulisko Gaina	“

NOTA: Todas estas zonas quedan emplazadas en Suelo Rural

4.2. Zona arqueológica inscrita en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental.

Nº	ZONA ARQUEOLOGICA INSCRITA EN EL INVENTARIO GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO CON LA CATEGORIA DE CONJUNTO MONUMENTAL		NORMATIVA
			BOPV 31-03-1998
A-3	Casco Histórico	(HE) HS.01-02	“

4.3. Zonas de presunción arqueológica.

Nº	ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA		NORMATIVA
			BOPV 21-02-1997
A-4.1	Muralla en la Guerra 1873 - 1876 (Clave E)	(HE) HS.03	“
A-4.2	Antigua Parroquia de San Juan Bautista / Convento de San Agustín (Clave B)	(HE) HS.01	“

Nº	ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA		NORMATIVA
			BOPV 21-02-1997
A-4.3	Casa Leoka (Clave A)	(HE) HS.03	“
A-4.4	Lonja (hoy casa) (Clave A)	(UE) PK.05	“
A-4.5	Ermita de San Martín de Sastia (sin estructuras visibles) (Clave E)	(HI) SG.06	“
A-4.6	Ermita de Santa Barbara (hoy caserío) (Clave A)	Suelo Rural	“
A-4.7	Molino de Zeago (hoy industria) (Clave D)	(UE) ZE.06	“
A-4.8	Molino de Osinaga (Clave D)	Suelo Rural	“
A-4.9	Ferrería de Errotarán (sin estructuras visibles) (Clave E)	Suelo Rural	“
A-4.10	Casa-Torre Epele (sin estructuras visibles) (Clave A)	(UG) EP.05	“
A-4.11	Ferrería de Fagollaga (sin estructuras visibles) (Clave D)	Suelo Rural	“
A-4.12	Ferrería de Ereñotzu (hoy caserío) (Clave D)	Suelo Rural	“
A-4.13	Casa-Torre de Ereñotzu (hoy caserío) (Clave A)	(UG) ER.01	“
A-4.14	Ferrería de Bazterrola (ruinas) (Clave D)	Suelo Rural	“
A-4.15	Ferrería de Abillats (sin estructuras visibles) (Clave E)	Suelo Rural	“
A-4.16	Ferrería de Ubarratua (ruinas) (Clave D)	Suelo Rural	“
A-4.17	Ferrería de Lasa (sin estructuras visibles) (Clave E)	Suelo Rural	“
A-4.18	Ferrería de Pikoaga (sin estructuras visibles) (Clave E)	Suelo Rural	“
A-4.19	Ferrería de Pagoaga (Clave D)	Suelo Rural	“
A-4.20	Ferrería de Aparrain (hoy corral) (sin estructuras visibles) (Clave E)	Suelo Rural	“
A-4.21	Ferrería Urruzuno (sin estructuras visibles) (Clave E)	Suelo Rural	“
	Otros elementos de interés arqueológico:	Suelo Rural	“
A-4.22	Ermita de Nuestra Señora de Zikuñaga	(UE) ZE.06	“
A-4.23	Molino Franco	Suelo Rural	“
A-4.24	Túmulo de Akolako Lepua III	Suelo Rural	“
A-4.25	Túmulo de Etzelako Txokoa	Suelo Rural	“

La ubicación de los bienes mencionados queda grafiada en los planos “III.1 – Patrimonio catalogado. Termino municipal” y “III.2 – Patrimonio catalogado. Medio urbano”.

5. LISTADO DE ELEMENTOS DE INTERES NATURALISTICO

5.1. Bienes y elementos naturales de protección especial.

ZONAS DE INTERES NATURALISTICO (N)

Nº	BIENES Y ELEMENTOS NATURALES DE PROTECCION ESPECIAL	EMPLAZAMIENTO	NORMATIVA
N-1.1	Parque de Aiako Harria (LIC y Espacio Natural Protegido)	Suelo Rural	Directiva 92/43/CEE PORN BOPV 5-06-95 PRUG BOPV 10-04-02
N-1.2	Valle del Urumea (LIC)	Suelo Rural	Directiva 92/43/CEE
N-1.3	Árbol singular de Goiz Eguzki (Gingo Biloba)	(HE) HS.03	BOPV 25-02-1997
N-1.4	Árbol singular de Nere Borda (Pinus Radiata)	(HM) VI.04	BOPV 25-02-1997

5.2. Bienes y elementos naturales de protección municipal.

Nº	BIENES Y ELEMENTOS NATURALES DE PROTECCION MUNICIPAL	EMPLAZAMIENTO
N-2	Parques Urbanos Públicos:	
N-2.1	Ave María	(HM) VI.02
N-2.2	Mendi Mendian	(HM) VI.02, (HM) VI.06 y (HM) VI.07
N-2.3	Nere Borda	(HM) VI.04
N-2.4	Atarrabio	(HM) LA.02
N-2.5	Karrero	(HM) KA.03
N-2.6	Atzieta	(HE) HS.03
N-2.7	San Antonio	(HH) EL.04
N-2.8	Politena	(HI) ET.02-04
N-2.9	Paseo de los Tilos	(HE) HS.01
N-2.10	Iturmendi	(HI) SG.04

La ubicación de los bienes mencionados queda grafiada en los planos "III.1 – Patrimonio catalogado. Termino municipal" y "III.2 – Patrimonio catalogado. Medio urbano".

6. UDALERRIKO HIRIGINTZA-, ARKITEKTURA- ETA HISTORIA-ONDAREAREN BABES-ERREGIMENA.

Udalerriko hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarea osatzen duten elementuen babes-erregimena izaera orokorrez aplikatu beharreko lege-xedapenek osatzen dute, hau da, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeak eta Ondare Hiritartua eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuak, eta elementu bakoitzari dagozkion xedapenek –batetik, udalaz gaindiko erakundeen dekretuek, eta bestetik, Hernaniko planeamendu orokorraren agiri honek–.

Lau babes-erregimen desberdin daude:

6.1. I – Motako Babesa: Kalifikatutako Kultura Ondasun gisa izendatutako Monumentuak eta Monumentu Multzoak.

Lehen aipatutako izaera orokorrez bete beharreko arauez gain, honako hauek dira babestutako elementu bakoitzari dagozkion zehaztapen bereziak:

* Hernaniko Hirigune Historikoa (I-1): Hernaniko Hirigune Historikoa Monumentu Multzo kategoriarekin Kultura Ondasun gisa sailkatzen duen abenduaren 29ko 544/1995 Dekretuan (1996ko urtarrilaren 16ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) ezarritakoa da babes-erregimena.

* San Agustin Komentua (I-2): Uztailaren 30eko 157/2001 Dekretuan ezarritakoa da babes-erregimena; 157/2001 Dekretuaren bitartez, 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen aurreikuspenetara egokitzen da Kultura Ondasun Kalifikatuan Monumentu kategoriarekin sailkatuta dagoen San Agustin Komentuari buruzko espedientea (2001eko abuztuaren 21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

6. REGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANISTICO, ARQUITECTONICO E HISTORICO DEL MUNIICIPIO.

El régimen de protección de los elementos que forman parte del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico del municipio queda constituido, por las disposiciones legales de general aplicación, tales como la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco y el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y por las determinaciones correspondientes a cada uno de dichos elementos, que provienen, unas de decretos emitidos por instancias supramunicipales, y otras, específicamente del presente documento de planeamiento general del municipio de Hernani.

Se han adoptado cuatro tipos de régimen de protección diferentes:

6.1. Protección Tipo – I: Monumentos y Conjuntos Monumentales declarados como Bienes Culturales Calificados.

Además del las normas de carácter general antes mencionadas, las determinaciones específicas correspondientes a cada uno de los elementos protegidos son los siguientes:

* Casco Histórico de Hernani (I-1): El régimen de protección es el establecido en el Decreto 544/1995, de 29 de diciembre, por el que se califica el Casco Histórico de Hernani como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (*Boletín Oficial del País Vasco* 16/01/1996).

* Convento de San Agustín (I-2): El régimen de protección es el establecido en el Decreto 157/2001, de 30 de julio, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, de 3 de julio de 1990, del Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, del Convento de San Agustín (*Boletín Oficial del País Vasco* 21/08/2001).

* Done Jakue Bidea, Trazatua eta Fagollagako Zubia (I-3): Done Jakue Bidea Monumentu Multzo kategoriarekin Kultura Ondasun gisa sailkatzen duen urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuan (2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) ezarritakoa da babes-erregimena.

Eremu eta eraikin horiei eragiten dieten jarduerek, eta aipatutako lege-xedapenetan aurreikusitako egoeraren batean dauden jarduerek kultura-ondarea babesteko arloan eskumena duen Administrazioaren txostena (Udalaren baimena baino lehenago) bete beharko dute.

6.2. II – Motako Babesa: 1997ko irailaren 23an onartutako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaikuntzarako Plan Bereziaren» katalogoan gaineratutako elementuak.

1997ko irailaren 23an onartutako «Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaikuntzarako Plan Bereziak» (1997ko urriaren 9ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) bertako eraikinak eta elementuak tratatu eta babesteko erregimena finkatzen du.

Planeamendu orokor honetan aurreikusitako «Hirigune Historikoaren Birgaikuntza Integralerako Plan Bereziaren» berrikuspena egiten bada, Hernaniko Hirigune Historikoa Monumentu Multzo kategoriarekin Kultura Ondasun gisa sailkatzen duen abenduaren 29ko 544/1995 Dekretuan (1996ko urtarrilaren 16ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) ezarritako oinarrizko babes-erregimena mantendu beharko da, eta aipatutako Plan Bereziaren xedapenak osatuko ditu.

6.3. III – Motako Babesa: Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu Multzo gisa izendatzeko proposatutako elementuak.

Monumentu edo Monumentu Multzo gisa izendatzeko proposatutako elementuen kasuan, «Zaharberritze Zientifikoa» eta «Kontserbaziorako Zaharberritzea» egiteko jarduerak bakarrik egin ahal izango dira, Ondare Hiritartua eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean (2002ko abenduaren 31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) definitzen denaren arabera.

Ondasun eta elementu horietan exekutatu nahi diren lan eta jarduketek kultura-ondarea babesteko arloan eskumena duen Administrazioaren nahitaezko txostena bete beharko dute.

6.4. IV – Motako Babesa: Udal babesa behar duten elementuak.

Udal babesa behar duten elementuen kasuan, horien bolumetria, kanpoko irudia eta oinarrizko tipologia-ezaugarriak mantentzeko neurriekin lotuta egongo da elementu horiek tratatu eta babesteko erregimena.

* Kategoria honetan dauden eraikin eta elementuen kasuan, «handitze-lanik gabeko eraikinetan esku hartzea» deiturikoen kategoriari dagokion erregimena aplikatuko da, eta horien barnean, «Berrikuntzarako» jarduerei dagokiena, Ondare Hiritartua eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean (2002ko abenduaren 31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) definitzen den moduan.

* Kategoria honen barnean sartzen diren interes etnologikoko partzela-konfigurazioei dagokienez, honako hau dio aplikatu beharreko babes-erregimenak:

— Ez da baimenduko finkak banatzea edo eranstea, lursailak zatitzea, mugak aldatzea edo «sarobeen» (zirkulu perimetrala) eta «zilegien» (tontorretik bailarara, zabalera konstanteko eta aldez aurretik zehaztutako batez besteko zabalerako zerrendetan) berezko partzela-konfigurazioa aldatuko duten jarduerak gauzatzea (bideak irekitzea eta abar).

* Camino de Santiago, Trazado y Puente de Fagollaga (I-3): El régimen de protección es el establecido en el Decreto 14/2000, de 25 de enero, por el que se califica el Camino de Santiago como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (*Boletín Oficial del País Vasco* 11/02/2000).

Todas las actuaciones que afecten a estos ámbitos y edificaciones, y que queden inscritas en los supuestos previstos en las mencionadas disposiciones legales, deberán ser sometidas a informe (previo a la autorización municipal) de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

6.2. Protección Tipo – II: Elementos incluidos en el catálogo del «Plan Especial de Rehabilitación de Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997.

El «Plan Especial de Rehabilitación de Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997 (*Boletín Oficial del País Vasco* 09/10/1997) establece el régimen de tratamiento y protección de los edificios y elementos incluidos en el mismo.

En el caso de abordar la revisión del «Plan Especial de Rehabilitación Integral de Casco Histórico», prevista por el presente planeamiento general, se deberá mantener el régimen básico de protección establecido por el Decreto 544/1995, de 29 de diciembre, por el que se calificó el Casco Histórico de Hernani como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (*Boletín Oficial del País Vasco* 16/01/1996) y que se constituye en marco de las determinaciones del citado Plan Especial.

6.3. Protección Tipo – III: Elementos propuestos para su declaración como Monumentos o Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Para los elementos propuestos para su declaración como Monumentos o Conjuntos Monumentales, las intervenciones que se realicen serán las de «Restauración Científica» y «Restauración Conservadora», tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (*Boletín Oficial del País Vasco* 31/12/2002).

Las obras y actuaciones que se planteen ejecutar en esos bienes y elementos han de someterse a informe preceptivo de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

6.4. Protección Tipo – IV: Elementos de protección municipal.

Para los elementos de protección municipal, el régimen de tratamiento y preservación ha de entenderse asociado a un conjunto de medidas que conlleven el respeto a su volumetría, a la imagen exterior y a las características tipológicas básicas.

* En lo que se refiere a los edificios y elementos incluidos en esta categoría, el régimen a aplicar es el que corresponde a la categoría de las denominadas «intervenciones constructivas sin ampliación», y dentro de éstas, a las actuaciones de «Reforma» tal y como se define en el Anexo I del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (*Boletín Oficial del País Vasco* 31/12/2002).

* En lo que se refiere a las configuraciones parcelarias de interés etnológico incluidas en esta categoría, el régimen de protección aplicable se concreta en:

— No se autorizan las segregaciones, ó agregaciones de fincas, división de terrenos, modificación de límites, ó cualquier otra actuación (apertura de caminos, etc.) de la que se derive la alteración de la conformación parcelaria característica de los «seles» (círculo perimetral) y «zilegis» (de cresta a valle en fajas de anchura constante y media predeterminada).

— Ezin izango da eraikin edo instalazio osagarririk eraiki babestutako partzela-konfigurazio horiek osatzen dituzten eremuetan.

Hala badagokio, Udalak elementu horiek babestu eta kontserbatzeko Plan Berezi bat idatzi ahal izango du, horrela, elementu horien eta babestu beharreko zati zehatzen balorazioa sakontzeko, eta bakoitzaren babes-erregimen zehatza zehazteko.

7. UDALERRIKO ARKEOLOGIA-ONDAREAREN BABES-ERREGIMENA.

Udalerriko arkeologia-ondarea osatzen duten elementuen babes-erregimena izaera orokorrez aplikatu beharreko legexedapenek osatzen dute, hau da, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeak eta elementu bakoitzari dagozkion xedapenek udalaz gaindiko erakundeen dekretuetan dute jatorria denek?.

Hiru babes-erregimen desberdin daude:

7.1. Kalifikatutako Kultura Ondasunen Erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologiaguneak.

2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretu bidez (2003ko uztailaren 8ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) Gipuzkoako estazio megalitikoetako arkeologia-guneak kalifikatu ziren, horien artean, Hernaniko udalerrian daudenak. Dekretu horretan, aipatutako arkeologia-guneak mugatu eta babesteko erregimena ezartzen da.

7.2. Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatutako arkeologiagunea.

1998ko otsailaren 12ko Agindu bidez, Hernaniko Hirigune Historikoa arkeologia-gune inbentariatu gisa izendatu zen (1998ko martxoaren 31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*). 7/1990 Legearen 45.5 artikuluan xedatzen den moduan, Agindu horretan mugatu eta deskribatutako Arkeologia Guneetan gauzatu beharreko jarduketa eta lan guztiek Foru Aldundiaren baimena beharko dute dagokion arkeologia-proiektua aurkeztu ondoren.

7.3. Presuntzio arkeologikoko guneak.

Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren 1996ko azaroaren 11ko Ebazpen bidez, Hernaniko udalerriko presuntzio arkeologikoko guneen aldez aurretiko sailkapena egin zen (1997ko otsailaren 21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*). Gune horietan jardun aurretik, orubeak duen balio arkeologikoari eta proiektuak izan ditzakeen ondorioei buruzko azterlan bat egin behar da. Azterlan hori oinarritzat hartuta, Gipuzkoako Foru Aldundiak proiektu arkeologiko bat idazteko, eta hala badagokio, haren irismena finkatzeko beharra zehaztuko du, 7/1990 Legearen 49. artikuluan eta 1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera.

8. UDALERRIKO NATURA-ONDAREAREN BABES-ERREGIMENA.

Udalerriko natura-ondarea osatzen duten elementuek behar duten babesaren arabera, bi erregimen mota finkatu dira:

8.1. Babes berezia behar duten naturako elementuak.

Natura-guneen arau orokorren (funtsean, Euskal Herriko natura babesteko ekainaren 30eko 16/1994 Legea) eta horietako bakoitzari dagozkion zehaztapen berezien araberakoa da elementu hauen babes-erregimena.

— No se autoriza la construcción de ningún edificio, ó instalación auxiliar dentro de los ámbitos conformados por las citadas configuraciones parcelarias protegidas.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, formular un Plan Especial de protección y conservación de esos elementos a fin de profundizar en la valoración de los mismos y de sus partes concretas a preservar, y de determinar en cada uno de ellos el régimen de protección específico.

7. REGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DEL MUNICIPIO.

El régimen de protección de los elementos que forman parte del patrimonio arqueológico del municipio queda constituido, por las disposiciones legales de general aplicación, tales como la Ley 7/1990 de 3 de Julio de Patrimonio Cultural Vasco, y por las determinaciones correspondientes a cada uno de dichos elementos, que provienen todas ellas de decretos emitidos por instancias supramunicipales.

Se han adoptado tres clases de régimen de protección diferentes:

7.1. Zonas arqueológicas inscritas en el Registro de Bienes Culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.

Por Decreto 137/2003, de 24 de junio de 2003 (*Boletín Oficial del País Vasco* 08/07/2003) han quedado calificadas las zonas arqueológicas de las estaciones megalíticas de Gipuzkoa, y entre ellas las que quedan ubicadas dentro del término municipal de Hernani. En dicho Decreto se establece el régimen de protección y delimitación de las mencionadas zonas arqueológicas.

7.2. Zona arqueológica inscrita en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental.

Por Orden de 12 de febrero de 1998, el Casco Histórico de Hernani ha quedado declarado como zona arqueológica inventariada (*Boletín Oficial del País Vasco* 31/03/1998). Toda actuación u obra a ejecutar sobre la Zona Arqueológica delimitada y descrita en dicha Orden, deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico, tal y como dispone el artículo 45.5 de la Ley 7/1990.

7.3. Zonas de presunción arqueológica.

Mediante Resolución del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco de 11 de noviembre de 1996, ha sido efectuada la declaración previa de las zonas de presunción arqueológica del municipio de Hernani (*Boletín Oficial del País Vasco* 21/02/1997). Toda actuación que se realice en dichas zonas, deberá contar con un estudio previo referente al valor arqueológico del solar y a la incidencia del proyecto. A partir de dicho estudio, la Diputación Foral de Gipuzkoa determinará la necesidad de redactar un proyecto arqueológico y, en su caso, el alcance del mismo, en función de lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley 7/1990 y el artículo 7 del Decreto 234/1996, de 8 de octubre de 1996.

8. REGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURALISTICO DEL MUNICIPIO.

En orden a la protección de los elementos que forman parte del patrimonio naturalístico del municipio se han adoptado dos clases de régimen diferentes:

8.1. Elementos naturales de protección especial.

El régimen de protección de estos elementos queda establecido en función de las regulaciones generales de los espacios naturales (fundamentalmente la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco), y de las determinaciones específicas referidas a cada uno de ellos.

* Interes Komunitarioko Lekuak (IKL) eta Natura Gune Babestuak.

92/43/EEE Arteztarauak (haren transposizioa abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretuan zehazten da), hau da, habitat naturalak eta basoko flora nahiz fauna kontserbatuta bioaniztasuna bermatzen laguntzeko neurriak ezartzen dituenak, Interes Komunitarioko bi Leku finkatzen ditu Hernaniko udalerrian: Aiako Harria (Kodea: ES2120016) eta Urumea Ibaia (Kodea: ES2120015).

Bi IKL horietan Arteztarau horretako zehaztapenak aplikatu behar dira (6. artikuluko 2, 3 eta 4 atalak), eta bereziki, haren 6.2 artikuluan zehaztutako prebentzio-erregimena.

Bestalde, Aiako Harriko IKLak Natura Parkearen izendapena ere badu, Euskal Herriko Natura babesteko ekainaren 30eko 16/94 Legeari jarraiki. Horrenbestez, honako arau hauek ere bete behar ditu:

* Aiako Harria Natura Parke izendatzen duen 241/1996 Dekretua.

* Aiako Harria aldeko Natura Baliabideen Antolamendurako Plana onartzen duen apirilaren 11ko 240/1995 Dekretua.

* Aiako Harriko Parke Naturalaren Erabilera eta Kudeaketarako Plan Eraentzailearen zati arautzailea onartzen duen apirilaren 16ko 87/2002 Dekretua.

Gainera, Bisoi Europarraren eta Muturluze Piriniarraren Kudeaketa Planak onartu zituen 2004ko maiatzaren 12ko Foru Araua ere aplikatu beharko da babestutako bi leku horietan.

* Zuhaitz Bereziak.

Eusko Jaurlaritzaren Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailaren otsailaren 11ko 23/1997 Dekretu bidez (1997ko otsailaren 25eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), Goiz Eguzki parkeko Ginkgo Biloba zuhaitza EAEko zuhaitz berezi gisa izendatu zen. Horrenbestez, maiatzaren 16ko 265/1995 Dekretuan (1995eko ekainaren 8ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) ezarritako babes-erregimena izango da aplikatu beharrekoa.

Halaber, Hernaniko Udalak EAEko zuhaitz bereziaren izendapena eskatu dio Eusko Jaurlaritzaren Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailari Nere Borda Parkeko Pinus Radiata zuhaitzarentzat ere. Behin-behineko izaeraz, izendapen hori gauzatzen ez den bitartean, zuhaitz horrek ere maiatzaren 16ko 265/1995 Dekretuan (1995eko ekainaren 8ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) ezarritako babes-erregimena bete beharko du.

8.2. Udal babesa behar duten naturako elementuak.

Elementu hauen babes-erregimena (Hiri Parke Publikoak) planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorren 82.5 artikuluak ezartzen du eta horietan dauden botanika- eta paisaia-balioak mantentzea da helburua.

Eremu horiek egokitu eta mantentzeko esku-hartzeek balio horien iraunkortasuna bermatu behar dute.

Hala badagokio, Udalak elementu horiek babestu eta kontserbatzeko Plan Berezi bat idatzi ahal izango du, horrela, elementu bakoitzaren babes-erregimen zehatza zehazteko.

* Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y de Espacios Naturales Protegidos.

La Directiva 92/43/CEE (cuya transposición se concreta en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre), por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, delimita dentro del municipio de Hernani dos Lugares de Importancia Comunitaria: Aiako Harria (Código: ES2120016) y el Río Urumea (Código: ES2120015).

En cada uno de estos dos LIC son de aplicación las determinaciones contenidas en dicha Directiva (apartados 2,3 y 4 del artículo 6), y específicamente el régimen preventivo establecido por el artículo 6.2 de la misma.

Por otra parte, y en lo que se refiere al LIC de Aiako Harria, cuenta también con la designación como Parque Natural, en virtud de la Ley 16/94 de 30 de junio, de conservación de la Naturaleza del Pais Vasco. En función de cual, queda así mismo sometida a la normativa siguiente:

* Decreto 241/1996 de declaración de Aiako Harria como Parque Natural.

* Decreto 240/1995, de 11 de abril, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del área de Aiako Harria (PORN).

* Decreto 87/2002, de 16 de abril, por el que se aprueba la parte normativa del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Aiako Harria (PRUG).

Así mismo, en estas dos áreas protegidas son de aplicación la Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprobaron los Planes de Gestión del Desmán del Pirineo y del Visón Europeo.

* Árboles Singulares.

Mediante el Decreto del Departamento de Industria, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco 23/1997, de 11 de febrero (*Boletín Oficial del País Vasco* 25/02/1997), el ejemplar de Gingo Biloba emplazado en el parque de Goiz Eguzki quedó declarado como árbol singular de la CAPV. El régimen de protección que le es aplicable es el establecido por el Decreto 265/1995, de 16 de mayo (*Boletín Oficial del País Vasco* 08/06/1995).

El Ayuntamiento de Hernani, así mismo, tiene solicitado al Departamento de Industria, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco la declaración de árbol singular de la CAPV para el ejemplar de Pinus Radiata emplazado en el Parque de Nere Borda. DE forma transitoria, en tanto no se produzca tal declaración, este árbol también queda sometido al régimen de protección establecido por el Decreto 265/1995, de 16 de mayo (*Boletín Oficial del País Vasco* 08/06/1995).

8.2. Elementos naturales de protección municipal.

El régimen de protección de estos elementos (Parques Urbanos Públicos) queda establecido por el artículo 82.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este planeamiento general, va dirigido a la preservación de los valores botánicos y paisajísticos existentes en los mismos.

Las intervenciones necesarias para el acondicionamiento y para el mantenimiento de dichas áreas, garantizarán la permanencia de dichos valores.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, formular los Planes Especiales necesarios de protección y conservación de esos elementos, a fin de determinar en cada uno de ellos el régimen de protección específico.

ERANSKINA

KATALOGATUTAKO ELEMENTUEN DESKRIBAPENA.

Katalogo honetan gaineratutako hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondareko elementuen artean, batzuk monumentu edo monumentu-multzo gisa izendatuta daude dagoeneko, eta beste batzuk Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zuzendaritzak egindako Euskal Herriko Historia eta Arkitektura Ondarearen Behin Behineko Inbentarioko zerrendetan daude «EAEko monumentu/monumentu-multzo gisa izendatzeko proposatutako Ondasun Higiezin» edo «udalerri mailan babesteko proposatutako Ondasun Higiezin» gisa izendatuta; gainerakoak ez dira aipatutako zerrendetan berariaz azaltzen, baina 1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan gaineratuta zeuden dagoeneko gehienak.

Katalogo honen edukia eta proposamenak justifikatzeko ez da beharrezkotzat jo aurreko paragrafoan aipatutako ondasun higiezinen lehen bi multzoetan sartzen diren hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondareko elementuen deskribapena gaineratzea; izan ere, elementu horien izendapenerako ezaugarri eta balioei erreferentzia egitea, edo elementua bera lehen aipatutako Euskal Herriko Historia eta Arkitektura Ondarearen Behin Behineko Inbentarioan sartu dela aipatzea nahikoa dela ulertzen da.

Aitzitik, beharrezkotzat jo da Inbentarioaren edukia osatzea; horretarako, hirugarren taldeko elementuen deskribapena gaineratu da, hau da, Katalogo honetan III - Motako eta IV - Motako babes-erregimena dutenena.

A. Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu Multzo gisa izendatzeko proposatutako elementuen Deskribapen Osagarria.

III-5. SANTA KRUZ SANTUTXOA

Elizatxoko 1 zenbakian dago, Lizeagatik Portu auzora jaisteko eskaileren ondoan. Kokatuta dagoen auzoari izena ematen dio.

Oinplano angeluzuzeneko eta solairu bakarreko eraikin salbuetsia da. Hiru fatxada itsuk kapera mugatzen dute. Alboetako bi fatxadak ageriko harri-hormaz eginda daude eta harlanduzko izkina-harriak dituzte; hirugarren fatxada, ordea, adreiluz eta egurrezko armazoiz eginda dago. Santutxoaren laugarren fatxada (fatxada nagusia) irekia da eta haren baoa bitan zatitzen du hareharriz eginiko toskanar ordenako zutabe batek; burdin forjatuko sare sinple batek ixten ditu biak. Barnealdean, aldarearen gainean, antzinako gurutzaduraren hareharrizko zutabea dago. Bi isurialdeko estalkia du, eta ageriko egurrezko solibak eta ertz landuak ditu.

1767. urteko eraikina da, hasierako kokalekutik lekualdatu behar izan baitzuten Errege Bidearen trazatua dela eta. Jatorrizko santutxoa 1570. urtekoa zen.

Kontserbazio-egoera ona.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago. Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaikuntzarako Plan Bereziak babesten duen elementua da.

ANEJO

DESCRIPCION DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

De los elementos del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico incluidos en este Catálogo, unos cuentan ya con la correspondiente declaración formal de monumento, ó de conjunto monumental, otros se encuentran incluidos en los listados del Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco, formulado por la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, bajo la denominación de «Bienes Inmuebles propuestos para declarar como monumentos/conjuntos monumentales de la CAPV», ó de «Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal», y por fin los restantes, no constan explícitamente en los citados listados, aunque la mayor parte de estos elementos ya formaban parte del Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

No se ha considerado necesario, a efectos de justificar el contenido y las propuestas del presente Catálogo acompañar la descripción de los elementos del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico comprendidos en los dos primeros grupos de bienes inmuebles citados en el párrafo precedente, por entenderse suficiente la referencia de sus características y valores que se desprende de su calificación, ó de su inclusión en el aludido Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco.

Por el contrario se estima oportuno complementar el contenido de tal Inventario, aportando la descripción del tercer grupo de elementos, y que en este Catálogo se encuentran sometidos, parte al régimen de protección Tipo- III, y parte al régimen de protección Tipo- IV.

A. Descripción Complementaria de elementos propuestos para su declaración como Monumentos o Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

III-5. HUMILLADERO DE LA SANTA CRUZ

Emplazado en Elizatxo n.º 1, junto a las escaleras de bajada al barrio de Portu desde Lizeaga. Da el nombre al barrio en el que se ubica.

Edificación exenta de planta rectangular y una altura. Tres fachadas ciegas delimitan el espacio de la capilla, las dos laterales son de mampostería vista, con esquineros de sillería, y la tercera de ladrillo y entramado de madera. La cuarta fachada (principal) queda abierta y su hueco se divide en dos vanos mediante una columna de orden toscazo, de piedra arenisca. Estos dos vanos quedan cerrados mediante una reja sencilla de hierro forjado. En su interior, sobre el altar, se ubica la columna del antiguo crucero, de piedra arenisca. Cubierta a dos aguas, con solivería vista de madera, con los cantos labrados.

Edificio construido en 1767, al ser trasladado desde su primitivo emplazamiento como consecuencia del trazado del Camino Real. El humilladero original databa de 1570.

Estado de conservación bueno.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996. Elemento protegido por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Hernani.

III-6. LIZEAGAKO ZUBIBIDEA

Bere urak Portu auzoan (Txingurri Txulo) isurtzen dituen ibaiaren ibarra zeharkatzen duen zubibidea. Gatzagatik Irunera doan Errege Bidean dagoen Hernaniren sarbideari jarraitzen dion tartea da. Harlanduzko erdi-puntuko zortzi arkuk osatzen dute. Duela gutxi Lizeaga kaleko 3 zenbakiko etxea eraitsi zen, eta horrenbestez, gaur egun agerian dago zubibide gehiena, Lizeaga kaleko 1 zenbakiko etxeari atxikita dagoen zatia izan ezik.

1767an exekutatu zen, Francisco de Ibero eta José Antonio Arzadun arkitektoek egindako proiektuaren arabera. Errege Bidearen eraikuntza-lanen barnean eraiki zen. Lehendik zegoen etxe bat eraitsi eta Santa Kruz Santutxoa gaur egun dagoen lekura lekualdatu behar izan zen.

Tamaina handiko (85 m.l. arku bidez eutsitako zatian) ingeniaritza zibileko obra berezia da.

Kontserbazio-egoera ona.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago. Hernaniko Hirigune Historikoaren Birgaikuntzarako Plan Bereziak babesten duen elementua da.

III-10. PIKOAGA ZENTRAL HIDROELEKTRIKOA (ABILATS)
III-11. EREÑOTZU ZENTRAL HIDROELEKTRIKOA
III-12. FAGOLLAGA ZENTRAL HIDROELEKTRIKOA

XX. mendeko lehen herenean eraikitako energia elektrikoa ekoizteko eraikin eta elementu hidraulikoak (presa txikia, ubidea eta abar).

Kontserbazio-egoera onean daude, eta jatorrizko ekipamendu mekanikoa eta elektrikoa mantentzen dute.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria; izan ere, Lastaola eta Pagoaga Zentralekin batera (Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zuzendaritzak egindako Euskal Herriko Historia eta Arkitektura Ondarearen Behin Behineko Inbentarioan sartuta daude dagoeneko), Hernaniko mota honetako industria-ondarearen (zentral hidraulikoak) multzo osoa osatzen dute.

B. Udal babesa behar duten elementuen Deskribapen Osagarria.

IV-1. SANTA BARBARA ERMITA

Santa Barbara mendiaren gailurrean dago, izen bereko gotorlekuaren goialdean.

Salbuetsitako eraikin txiki bat da, solairu bakarrekoa eta zirkulu-formako trazakoa. Kaperara sartzeko sarrerako arkuak eta kanpai-horma batek —teilatuaren gainean gurutze bat du, erremate moduan— osatzen dute fatxada nagusia. Harri-horma ilaratuz egina dago eta estalki inklinatua du.

1955ean eraiki zen lehendik zegoen beste bat ordezkatzeko ?hasierako eraikinaren lehen aipamenak XVII. mendearen hasierakoak dira?.

Kontserbazio-egoera ona.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago.

III-6. VIADUCTO DE LIZEAGA

Viaducto que salva la vaguada que desemboca en el Barrio de Portu (Txingurri Txulo). Constituye el tramo inmediato al acceso a la Villa de Hernani del Camino Real de Salinas a Irun. Está formado por un conjunto de ocho arcos de medio punto de sillarejo. Tras el derribo reciente de la casa n.º 3 de Lizeaga Kalea, queda en su mayor parte visto, salvo el tramo que queda adosado a la casa n.º 1 de la calle Lizeaga.

Se ejecutó en 1767, con proyecto de los arquitectos Francisco de Ibero y José Antonio Arzadun. Formaba parte de las obras de construcción del Camino Real. Requirió el derribo de una casa preexistente y el desplazamiento a su actual ubicación del antiguo Humilladero de la Santa Cruz.

Obra singular de ingeniería civil de dimensiones notables (85 m.l. en la parte sustentada por arcos).

Estado de conservación bueno.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996. Elemento protegido por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Hernani.

III-10. CENTRAL HIDROELECTRICA PIKOAGA (ABILATS)
III-11. CENTRAL HIDROELECTRICA EREÑOTZU
III-12. CENTRAL HIDROELECTRICA FAGOLLAGA

Edificios y elementos hidráulicos (azud, canal, etc.) de producción de energía eléctrica, construidos en el primer tercio del siglo XX.

Estado de conservación bueno, mantienen el equipamiento mecánico y eléctrico original.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, ya que junto con las Centrales de Lastaola y Pagoaga (que ya forman parte del Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco, formulado por la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco) constituyen el repertorio completo de este tipo de patrimonio industrial (centrales hidráulicas) en el municipio de Hernani.

B. Descripción Complementaria de elementos de protección municipal.

IV-1. ERMITA DE SANTA BARBARA

Emplazada en la cima del monte de Sta. Bárbara, en la parte alta del fuerte del mismo nombre.

Pequeño edificio exento, de una planta y traza circular. Su frente principal lo constituyen el arco de entrada a la capilla y una espadaña con una cruz a lo alto, que remata el tejado. Está construido de mampostería concertada y su cubierta es inclinada.

Edificio construido en 1.955 en sustitución de otro más antiguo cuyas primeras menciones datan de principios del Siglo XVII.

Estado de conservación bueno.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

IV-4. SAN JOSE PARROKIA (FLORIDA)

Florida kaleko 35 zenbakian dago.

Atxikitako bi gorputz ditu: Batek oinplano angeluzuzena eta hiru solairu ditu, eta parrokiari dagokio; besteak solairu bakarra eta oinplano triangeluarra ditu, eta tenpluari dagokio. Bi gorputz horiek behe-solairuko ataripe batek lotzen ditu. Elizak bi isurialdeko estalkia du; haren gainean piramide-formako altuera handiko zinborio bat dago eta gurutze metaliko bat du goialdean, erremate moduan –presbiterioaren gainean–. Harri-hormako itxitura du behe-solairu osoan; gainerako guztia zarpiatuta dago eta egitura-detaileak ditu ageriko hormigoian. Interesgarria da bolumetriaren eta paisaiaren aldetik.

1968an eraiki zen Vicente Guibert Azkue arkitektoaren proiektua oinarritzat hartuta.

Kontserbazio-egoera ona.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria, hiri-testuinguruan ondo lekukotzen den eraikin berezi bat delako eta 60. hamarkadako erlijio-arkitekturaren adibide bereizgarri bat delako.

IV-5. LONJA-ETXEA

Portu auzoan dago.

Hiru solairuko, oinplano angeluzuzeneko eta bi isurialdeko eraikina da. Fatxada nagusia ageriko harri-hormaz egina dago, eta gainerako fatxadak zarpiatuta daude. Harlanduzko izkina-harriak ditu.

XIX. mendeko eraikina.

Kontserbazio-egoera ona.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago.

IV-7. ALTZEGA BASERRIA

Zikuñaga auzoan dago.

Hiru solairuko eraikin angeluzuzena. Zarpiatutako harri-hormak ditu. Luzera desberdineko bi isurialdeko estalkia du. Harrizko armarria du, eta barrualdean, kapera bat izan zitekeenaren arrastoak eta dolare bat daude.

Hernaniko antzinako leinu baten baserria zen, 1625 eta 1870eko erreferentziak egiten dira agirietan.

Kontserbazio-egoera: Baserriaren barrualdean zein kanpoaldean egin diren ondoz ondoko berrikuntzen eraginez, jatorrizko arkitektura-ezaugarri nagusiak galdu egin ditu.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria; Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondarearen Zuzendaritzak emandako zerrendatik hartu da haren erreferentzia.

IV-10. LONJA-BASERRIA

Ereñotzu auzoan dago.

Bi solairuko (erdisotoa eta behe-solairua), oinplano angeluzuzeneko eta bi isurialdeko eraikina da. Zarpiatutako harri-hormaz egindako fatxadak ditu.

XIX. mendeko eraikina.

Kontserbazio-egoera kaskarra.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago.

IV-4. PARROQUIA DE SAN JOSE (FLORIDA)

Emplazada en Florida Kalea n.º 35.

Consta de dos cuerpos adosados, uno de planta rectangular y tres alturas, correspondiente a las dependencias parroquiales, y otro de una sola altura y planta triangular, correspondiente al templo. La articulación espacial entre estos dos cuerpos se efectúa por medio de un porche en planta baja. La iglesia tiene una cubierta a dos aguas, sobre la que se apoya un cimborrio piramidal de gran altura, rematado por una cruz metálica, y que se encuentra situado sobre el presbiterio. Cerramiento de mampostería en toda la planta baja, el resto queda raseado y con detalles estructurales en hormigón visto. Concepción volumétrica y paisajística interesante.

Construida en 1968 con proyecto del arquitecto Vicente Guibert Azkue.

Estado de conservación bueno.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, en función de ser un edificio singular, bien encajado en el contexto urbano, y ejemplo característico de la arquitectura religiosa de la década de los 60.

IV-5. CASA LONJA

Emplazada en el Barrio de Portu.

Edificación de tres alturas, de planta rectangular, y cubierta a dos aguas. Fachada principal de mampostería vista, resto raseadas. Esquineros de sillería.

Construcción datada en el Siglo XIX.

Estado de conservación bueno.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

IV-7. CASERIO ALTZEGA

Emplazado en el barrio de Zikuñaga.

Construcción rectangular de tres plantas. Muros de mampostería raseada. Cubierta a dos aguas, con faldones de longitud desigual. Escudo de armas de piedra, y en su interior restos de lo que pudo ser una capilla, y un lagar.

Caserío, de un antiguo linaje de la Villa de Hernani, con referencias documentadas en 1625 y 1870.

Estado de conservación: Las sucesivas reformas interiores y exteriores han originado la pérdida de sus principales características arquitectónicas originarias.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, cuya referencia está tomada del listado facilitado por la Dirección del Patrimonio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

IV-10. CASERIO LONJA

Emplazada en el Barrio de Ereñotzu.

Edificación de dos alturas (semisótano y baja), planta rectangular, y cubierta a dos aguas. Fachadas de mampostería raseada.

Construcción datada en el Siglo XIX.

Estado de conservación deficiente.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

IV-11. KARABELGO ZUBIA

Urumea ibaiaren gainean dago.

Karabelgo ibaiertza Akerregirekin lotzen duen zubia da. Hernanitik Nafarroara doan antzinako bidearen trazatuan dago. Harlanduzko erdi-puntuko bost arku ditu, eta horiek sostengatzen dute hormigoizko zubi-gain zabala; letoizko armarriz apainduta dauden altzairuzko barandak ditu inguruan.

Zubia 1805. urtekoa da –P. Manuel Ugartemendiaren lana–, eta Juan López Izaguirrek 1558an egin zuen egurrezko zubia ordezkatzen du. Zubi-gaina eta barandak zabaltzeko lanak 80. hamarkadaren erdialdera aldera egin ziren.

Kontserbazio-egoera ona.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago.

IV-12. KARABELGO ZUBIBIDEA

Akerregiko ibaiertza Hernaniko Hirigune Historikoarekin lotzen duen zubibidea da, Zinkoeneako zubibidea ere deitua. 400 m.l. inguruko luzera du. Ergobiara doan errepidearen trazatuaren zati bat da, Errege Bide zaharra ordezkatu zuena trenbideak eten baitzuen. Zubi-gaina hormigoi armatuz egindako erdi-puntuko arkuen gainean sostengatzen da, eta harlanduzko dobelak eta pilareak ditu.

1949an eraiki zen, D. J.M.ª Gabarain bide-ingeniariak egindako proiektuaren arabera —Gipuzkoako Foru Aldundiak sustatuta—. 2009an zubi-gaina birmoldatu eta zabaldu egin zen.

Kontserbazio-egoera ona.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago.

IV-14. OLABERRIA ZUBIA

Etxolaberri errekako zubitik behera (ziur aski, erromatar egiturakoa) dago. Errekan gora dagoen eta XIX. mende amaieratik 1920. hamarkadara arte martxan egon zen meategi-gunera joateko irispidearekin lotuta dago.

Arku peraltatu bakarreko zubia da eta horma-bular zuzenak ditu euskarri gisa. Kareharrizko harlanduzkoz egina dago.

Kontserbazio-egoera ona.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria; Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondarearen Zuzendaritzak emandako zerrendatik hartu da haren erreferentzia.

IV-17. BITERI ESKOLAK (KULTUR ETXEA)

Nafar kaleko 18 zenbakian daude kokatuta.

«H» formako oinplanoa duen eraikin salbuetsia da. Juan Urbietarekin muga egiten duen aldeak hiru solairu ditu, eta besteak, berriz, bi. Probintzia osoko Biteri Eskolen tipologia bera du. Nafarroa kalera ematen duen eraikinaren zatiak kalitate arkitektoniko hobea du: Harri-hormaz egindako oinaldea eta ageriko adreiluz inguratutako baoak ditu. Hormatal trinkoak zarpiatuta daude. Fatxada nagusiaren erdian pinakulu bat ikus daiteke simetria-ardatzean kokatuta, sarrera-atearen gainean. Zeramikazko teila lauz egindako lau isurialdeko estalkia du.

IV-11. PUENTE KARABEL

Sobre el río Urumea.

Puente que une la ribera de Karabel con la de Akerregi. Se encuentra dentro del trazado primitivo del camino de Hernani hacia Navarra. Está compuesto por cinco arcos de medio punto de sillería sobre los que se asienta un amplio tablero de hormigón, bordeado con barandillas de acero adornadas con escudos de latón.

El puente data de 1805, obra de P.Manuel de Ugartemendia y sustituye a otro de madera realizado en 1558 por Juan López de Izaguirre. Las obras de ampliación del tablero y las barandillas fueron ejecutadas a mediado de la década de los 80.

Estado de conservación bueno.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

IV-12. VIADUCTO DE KARABEL

Viaducto que une la ribera de Akerregi con el Casco Antiguo de Hernani. También denominado Viaducto de Zinkoenea. Tiene una longitud de unos 400 m.l Es una parte del trazado de la carretera a Ergobia, que sustituyó al antiguo Camino Real, al verse interrumpido por el ferrocarril. Su tablero se apoya sobre arcos de medio punto de hormigón armado, con pilas y senos de sillería.

Su construcción se terminó en 1949, promovido por la Diputación de Gipuzkoa, con proyecto del Ingeniero de Caminos D. J.M.ª Gabarain. En 2009 ha sido remodelado y ampliado su tablero.

Estado de conservación bueno.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

IV-14. PUENTE OLABERRIA

Puente con emplazamiento inmediato, aguas abajo del puente (presumiblemente de factura romana) de la regata Etxolaberri. Está relacionado con el acceso al complejo minero situado aguas arriba, y que estuvo en explotación desde finales del siglo XIX hasta la década de 1920.

Puente de un solo arco peraltado, que descansa sobre estribos rectos. Ejecutado con sillarejo de piedra caliza.

Estado de conservación bueno.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, cuya referencia está tomada del listado facilitado por la Dirección del Patrimonio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

IV-17. ESCUELAS BITERI (KULTUR ETXEA)

Emplazadas en Nafar kalea n.º 18.

Edificio exento de planta en forma de «H», el ala lindante don Juan de Urbieta tiene tres alturas y la otra dos. Su tipología es la común a todas las Escuelas Biteri construidas en la Provincia de Gipuzkoa. La parte de la edificación correspondiente a Nafar Kalea es de mayor calidad arquitectónica, posee un zócalo de mampostería y huecos recercados de ladrillo visto. Los paños macizos quedan raseados. La fachada principal queda presidida por un pináculo situado en su eje de simetría, sobre su puerta de acceso. La cubierta es a cuatro aguas, con teja cerámica plana.

Eraikinaren zati nagusia 1907an amaitu zen J.J. Aguinaga arkitektoaren proiektua oinarritzat hartuta. 80. hamarkadaren erdialdera aldera, Juan I. Elizondo arkitektoaren proiektua oinarritzat hartuta, eraikina hustu, birmoldatu eta birgaitu egin zen Kultur Etxe gisa egokitzeko.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago.

IV-18. ZIKUÑAGAKO AMA HAURTZAINDEGIA

Karobieta auzoko 60 zenbakian dago.

Bi solairuko, isurialde bakarreko estalki inklinatuko eta kristalezko bao handiko eraikin salbuetsia. Gerraosteko arkitektura arrazionalistaren adibide bat da. Gizarte Laguntzako Institutu Nazionalak eraiki zuen 1961. urtean. Gaur egun, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Gizarte Ongizaterako zentro-egoitza bat da.

Kontserbazio-egoera ona.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago.

IV-19. LATSUNBE AUZOKO ERAIKINAK ETA PARTZELAK

Bertan sartu behar dira Ave Maria, Rosario, Oriamendi, Sorgintxulo, Amalia, Gure Borda eta Nere Borda etxeei (-Latsunbe auzoko 28. zenbakitik 46. zenbakira arte) atxikitako eraikin eta parkeak. Area horretan sartu nahi dira XX. mendearen lehen hereneko Hernaniko hirigintza-garapenaren, eta garai hartako jarraibide kultural eta sozialen erreferente izan diren (hirigintzaren, arkitekturaren eta paisaiaren aldetik) etxe-multzo horretako gune libreen erabilera, partzelazioa eta eraikinak.

Isolatuta dauden familia-eraikinak dira eta arkitektura «erregionalista» dute; lorategi-partzeletan kokatuta daude, eta balio handia dute botanikaren eta paisaiaren aldetik.

Kontserbazio-egoera ona.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta dago.

IV-21. KORONELAREN HARRIA

«Ingelesaren Harria» ere deitzen zaio eta erdibitutako tamaina handiko hareharrizko harri zabal bat da; gainera, oroitzapenezko inskripzio bat du. Testuak (ezabatuta dago zati batzuetan) XVIII. mendeko gertakari beliko bat deskribatzen du —Barwick Dukearen 1719ko Donostiako garaipenari egin diezaioke erreferentzia—.

Kontserbazio-egoera nahiko ona.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria; Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondarearen Zuzendaritzak emandako zerrendatik hartu da haren erreferentzia.

V-22. ONDDI ORONA DORREA

Lastaola auzoan dago, Orona S. Coop. enpresaren partzelan.

Ageriko hormigoi armatuz eginiko dorre salbuetsia —igogailu-probak egiteko, 71 metro luzekoa—.

Luis Peña Gantxegi arkitektoak 1994an egindako proiektua.

Kontserbazio-egoera ona.

La parte principal del edificio se terminó en 1907, con proyecto del arquitecto J.J. Aguinaga. Fue vaciado, remodelado y rehabilitado para su acondicionamiento como Kultur Etxea, a mediados de los 80, según proyecto del arquitecto Juan I. Elizondo.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

IV-18. GUARDERIA INFANTIL N.S. DE ZIKUÑAGA

Emplazado en Karobieta n.º 60.

Edificio exento de dos plantas, cubierta inclinada a un agua y amplios huecos acristalados. Ejemplo característico de arquitectura racionalista de posguerra. Se construyó en 1961 por el Instituto Nacional de Asistencia Social. Actualmente es un centro-residencia de Bienestar Social de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Estado de conservación bueno.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

IV-19. EDIFICIOS Y PARCELAS DEL BARRIO DE LAS VILLAS

Corresponden a los edificios y parques anexos de Villa Ave Maria, Villa Rosario, Villa Oriamendi, Villa Sorgintxulo, Villa Amalia, Villa Gure Borda y Villa Nere Borda, que corresponden al barrio de las Villas n.º 28 al n.º 46. Se pretende incluir dentro de esta área los edificios, la parcelación y el tratamiento de los espacios libres, de este conjunto de fincas, que constituyen un referente urbano, arquitectónico y paisajístico del desarrollo urbanístico de Hernani en el primer tercio del Siglo XX, y de las pautas culturales y sociales de la época.

Son edificaciones familiares aisladas que responden a un modelo de arquitectura «regionalista» y se ubican en parcelas ajardinadas con notables valores botánicos y paisajísticos.

Estado de conservación bueno.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

IV-21. PIEDRA DEL CORONEL

También denominada «Piedra del Inglés», es una laja de arenisca de gran tamaño, partida en dos trozos, con una inscripción conmemorativa. El texto (borrado en parte) narra un acontecimiento bélico ocurrido ene. siglo XVIII, que podría referirse a la victoria de 1719 del Duque de Barwick en Donostia.

Estado de conservación parcialmente bueno.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, cuya referencia está tomada del listado facilitado por la Dirección del Patrimonio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

V-22. TORRE ONDDI ORONA

Emplazada en Lastaola, en la parcela de la empresa Orona S. Coop.

Torre exenta, de pruebas para ascensores de 71 m. de altura, construida en hormigón armado visto.

Proyecto de 1994 del arquitecto Luis Peña Gantxegi.

Estado de conservación bueno.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria, paisaiaren aldetik interes handiko eraikina delako eta Peña Gantxegi arkitektoaren obrako elementu nabarmena delako (CSCAEren Arkitekturaren Urrezko Domina -2004an— eta Eusko Jaurlaritzaren Arkitekturaren Munibe Saria —1997an—).

IV-23. INTERES ETNOLOGIKOKO PARTZELAZIOAK

Jatorrizko partzela-itxura bera mantentzen duten zazpi sarobe eta zilegi bat katalogatu dira.

Hiru sarobe Akolako hegaletan daude: IV-23.1 Akola-1, IV-23.2 Akola-2 eta IV-23.3 Akola-3.

Hiru sarobe Onddiren hegalean daude: IV-23.4 Onddi-1, IV-23.5 Onddi-2 eta IV-23.6 Onddi-3.

Sarobe bat Muliskoren hegalean dago: IV-23.7 Igerola-1.

Zilegia Etzioren hegalean dago: IV-23.8 Etzio-1.

1996an behin betiko onartutako Hernaniko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ondarearen Katalogoan sartuta daude.

IV-24. OSINAGA ERROTAKO PRESA ETA UBIDEA

Jada desagertu den Osinagako errotatik gaurdaino iritsi zaizkigun elementuak dira, errota bera XVI. mendea baino lehenagokoa da. Presa eta ubidea Otsoenea errekan daude, Errotaran baserriaren inguruan.

Kontserbazio-egoera ona.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean erakusgai jartzeko izapidean egina.

IV-25. OIHANEDERREKO ZUBI ESEKIA

Urumea ibaiaren gaineko oinezko pasabidea da. XX. mendearen erdialdekoa da. Eraikuntza-sistema altzairuzko kable atezatuez egina da, oinarrian oholezko korridore bat duena. Urumearen ibarrak industrializatzean landa-lurretarako sarbideek izandako eraldaketaren aztarna dotorea da, eta ibaiko paisaiaren elementu bereizgarria.

Kontserbazio-egoera ona.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean erakusgai jartzeko izapidean egina.

IV-26. ELORRABIKO ZUBI ESEKIA

Urumea ibaiaren gaineko oinezko pasabidea da. XX. mendearen erdialdekoa da. Eraikuntza-sistema altzairuzko kable atezatuez egina da, oinarrian oholezko korridore bat duena. Urumearen ibarrak industrializatzean landa-lurretarako sarbideek izandako eraldaketaren aztarna dotorea da, eta ibaiko paisaiaren elementu bereizgarria.

Kontserbazio-egoera ona.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean erakusgai jartzeko izapidean egina.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, en función de ser una edificación singular, de gran interés paisajístico, y elemento destacado de la obra del arquitecto Peña Gantxegi (Medalla de Oro de la Arquitectura -2004- del CSCAE y Premio Munibe de Arquitectura – 1997- del Gobierno Vasco).

IV-23. PARCELACIONES DE INTERES ETNOLOGICO

Se han catalogado siete seles y un zilegi que mantienen su forma parcelaria original.

Tres seles se localizan en las laderas de Akola: IV-23.1 Akola-1, IV-23.2 Akola-2 y IV-23.3 Akola-3.

Tres seles en la falda de Onddi: IV-23.4 Onddi-1, IV-23.5 Onddi-2 y IV-23.6 Onddi-3.

Un sel en la falda de Mulisko: IV-23.7 Igerola-1.

Un zilegi en la falda de Etzio: IV-23.8 Etzio-1.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, aprobadas definitivamente en 1996.

IV-24. PRESA Y CANAL DE OSINAGA ERROTA

Se trata de los elementos que aún perviven del Molino de Osinaga (desaparecido), cuyo origen es anterior al S.XVI. La presa y el canal se sitúan sobre la regata Otsuanea, en el entorno del caserío Errotaran.

Estado de conservación bueno.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, como resultado del trámite de exposición pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

IV-25. PUENTE COLGANTE DE OIHANEDER

Se trata de una pasarela peatonal sobre el río Urumea. Su origen se sitúa a mediados del S. XX. Su sistema constructivo es el de un puente cables de acero atirantados, que sirve de apoyo a aun pasillo entarimado. Constituye un vestigio notable de la transformación de la accesibilidad rural, como consecuencia de la industrialización de las vegas del Urumea y un elemento característico del paisaje del río.

Estado de conservación bueno.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, como resultado del trámite de exposición pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

IV-26. PUENTE COLGANTE DE ELORRABI

Se trata de una pasarela peatonal sobre el río Urumea. Su origen se sitúa a mediados del S. XX. Su sistema constructivo es el de un puente cables de acero atirantados, que sirve de apoyo a aun pasillo entarimado. Constituye un vestigio notable de la transformación de la accesibilidad rural, como consecuencia de la industrialización de las vegas del Urumea y un elemento característico del paisaje del río.

Estado de conservación bueno.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, como resultado del trámite de exposición pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

IV-27. URUMEA IBAIKO GARBITEGIA (OIHANEDER)

Ibaiertzean egokitutako arropa-garbitegi bat da, garbitzeko bi taula (beste bat desagertu da) eta erreten bat dituena. Agidanean, XX. mendearen hasierakoa da. Garbitzeko eta gorputza bermatzeko elementuak harlanduzko piezez eginak dira. Osinagako landa-auzoari zerbitzu publikoa ematen zion elementu bat da, interes etnologiko handikoa.

Kontserbazio-egoerari dagokionez, zaharberritu beharra dago eta uhaldiek kaltetutako piezak birjarri behar dira.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean erakusgai jartzeko izapidean egina.

IV-28. TOLARIETAKO ZUBIA

Tolarietako errekan dagoen multzotik ale bikainena da. Izen bereko baserriaren parean kokaturik dago. Jatorria ezezaguna du. Ibilguaren gainean erdi-puntuko arku bat du, eta zubi-brankak alboetara. Eraikuntzari begira, kareharrizko silarrixkaz egina dago. Zubiak eraikitzeko teknika agerian uzten duen aztarna ederra da, ondareari begira interes handikoa.

Kontserbazio-egoera ona.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean erakusgai jartzeko izapidean egina.

IV-29. HARRIATSUKO ESKOLAK

Hernaniko Udalak 1930ean eraikitako landa-eskolaren eraikina da.

Kontserbazio-egoera ona. Egokitzapen-lanak egin ondoren barrualdea erabat aldatu da, ekipamendu soziokultural gisa.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean erakusgai jartzeko izapidean egina.

IV-30. FUSILAMENDUEN HORMA

Udal Hilerriko itxitura-hormaren zati bat da, esparrua mendebaldetik mugatzen duena.

Harlangaitzezko fabrika-horma bat da, zati batean zarpiatua. Gerra Zibilean (1936-39) izan ziren fusilamenduak oroitzeko monumentu-multzoaren baitakoa da.

Kontserbazio-egoera ona.

Udalerriko Ondarearen Katalogoan sartzeko proposamen berria, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean erakusgai jartzeko izapidean egina.

IV-27. LAVADERO EN LA ORILLA DEL URUMEA (OIHANEDER)

Se trata de un lavadero de ropa acondicionado en la orilla del río, y dotado de dos tablas de lavado (una tercera desaparecida) y un apoyo corrido. Su origen puede situarse a principio del S. XX. Los elementos de lavado y apoyo están construidos con piezas de piedra labrada. Constituye un elemento de servicio público del barrio rural de Osinaga y un vestigio de notable interés etnológico.

Su estado de conservación requiere restauración y reposición de las piezas deterioradas por las riadas.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, como resultado del trámite de exposición pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

IV-28. PUENTE DE TOLARIETA

Se trata del ejemplar más notable del conjunto existente sobre la regata Tolarieta. Situado frente al caserío del mismo nombre. Su origen es indeterminado. Constituido por un arco de medio punto que salva el cauce, dotado de estribo a ambos lados. Constructivamente está compuesto por sillarejo de piedra caliza. Constituye un vestigio de la técnica constructiva de puentes, de claro interés patrimonial.

Estado de conservación bueno.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, como resultado del trámite de exposición pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

IV-29. ESCUELAS DE HARRIATSU

Se trata del edificio de escuela-rural construido por el Ayuntamiento de Hernani en 1930.

Estado de conservación bueno. Su interior ha sido completamente transformado, por obras de acondicionamiento como equipamiento socio-cultural.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, como resultado del trámite de exposición pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.

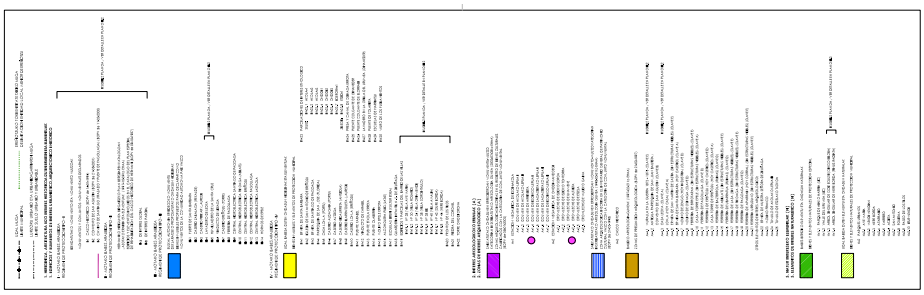
IV-30. MURO DE LOS FUSILAMIENTOS

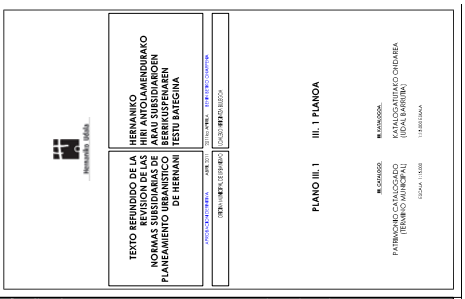
Se trata de una parte del muro de cerramiento del Cementerio Municipal, que delimita este recinto por el Oeste.

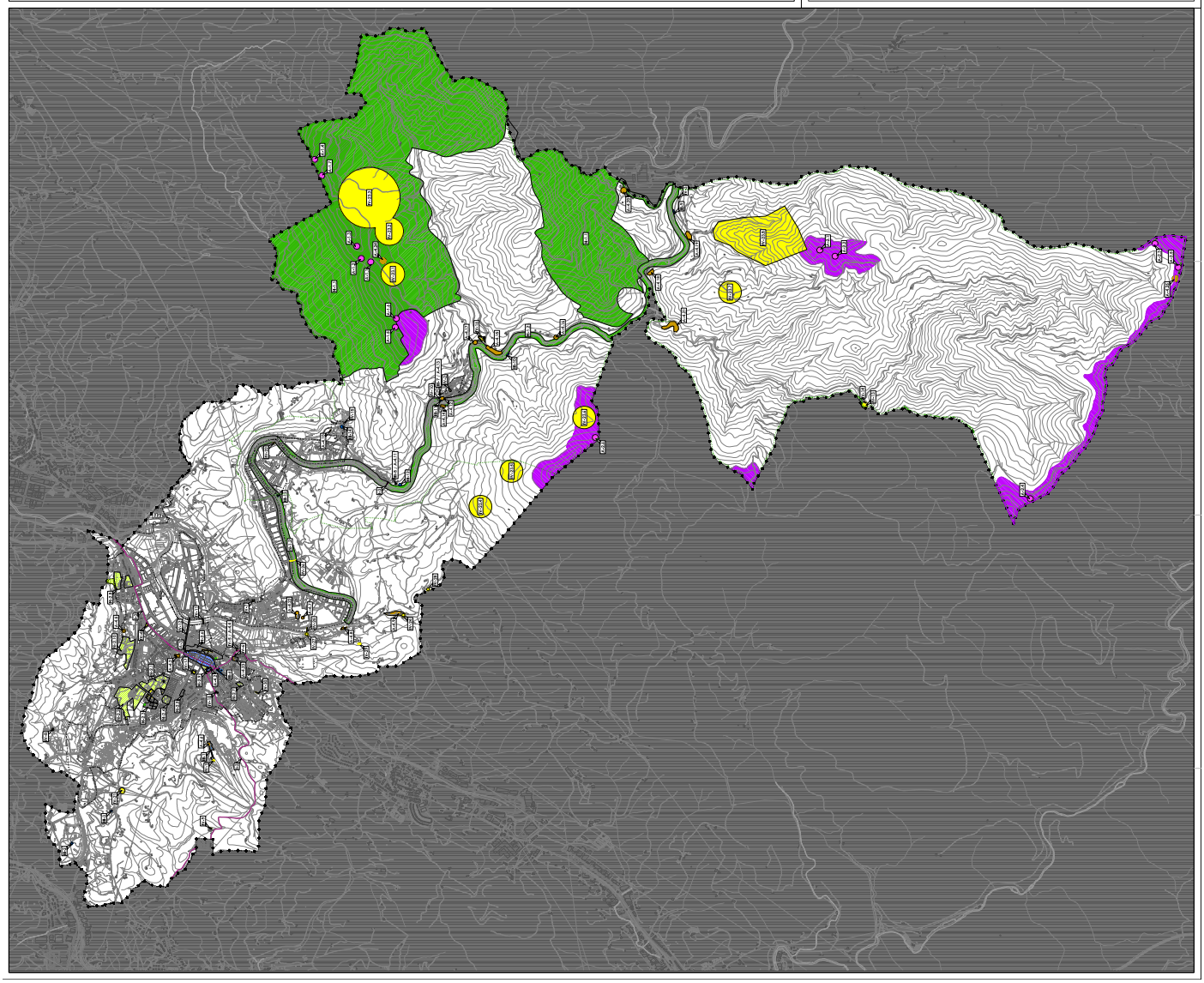
Es un muro de fábrica de mampostería, raseado parcialmente. Forma parte del conjunto conmemorativo de las ejecuciones por fusilamiento llevadas a cabo en la Guerra Civil (1936-39).

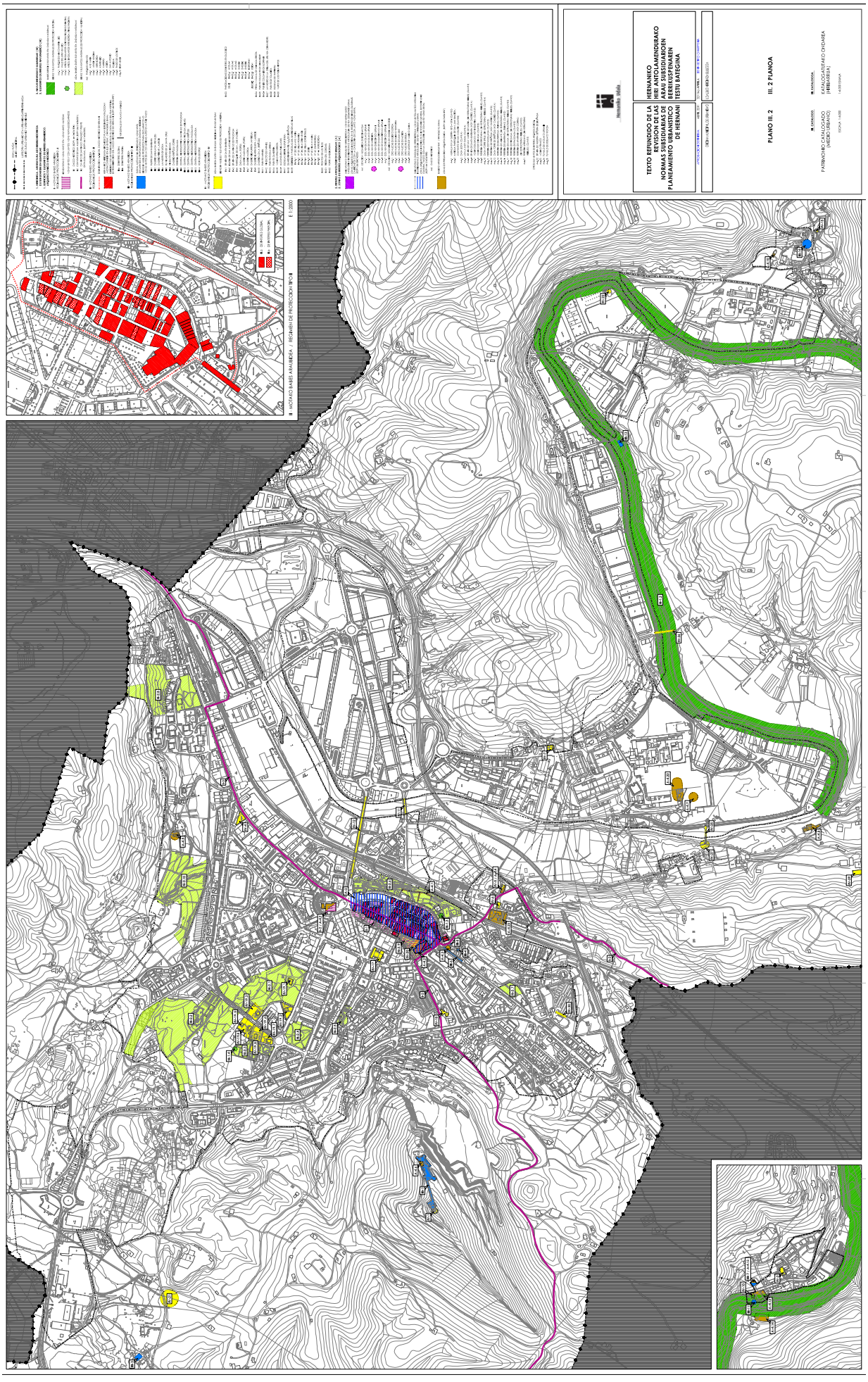
Estado de conservación bueno.

Nueva propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio municipal, como resultado del trámite de exposición pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS.




TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE HERNANI
HERNANIKO PLANGINTZA OROKORRAREN ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
PLANO III. 1
III. 1 PLANOA
PATRIMONIO CATALOGADO (TÉRMINO MUNICIPAL)
KATALOGATUTAKO ONDAREA (UDAL LURRALDEA)




TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA
PLANO III. 2 PLANOA
III. 2