Hernaniko Udala

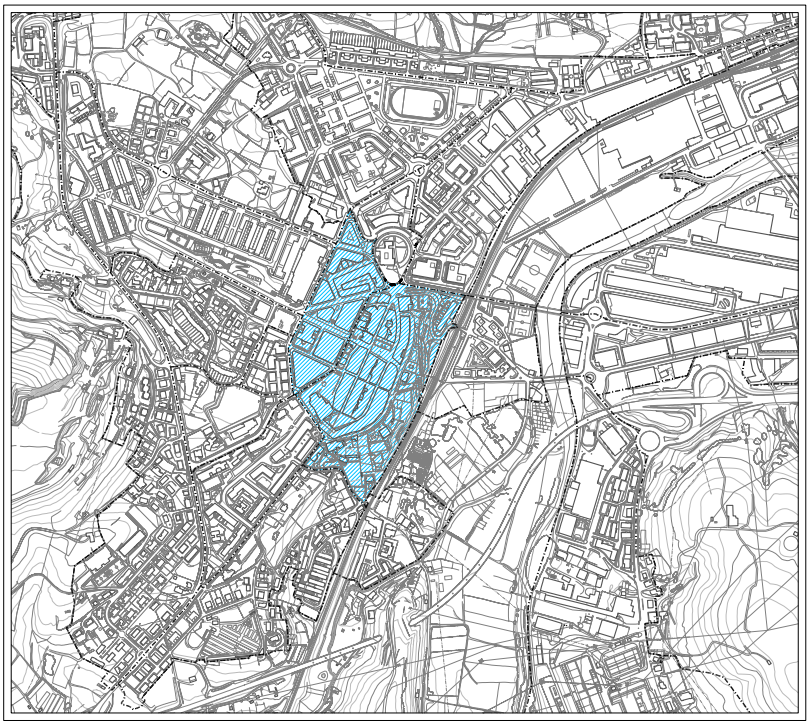
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 - AGIRIA

HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

BEHIN BETIKO ONARPENA



1. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUA

HIRIGUNEA/ERDIALDEA (HE)

(HS) HIRIGUNE HISTORIKOA
(ZG) ZABALGUNEA

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 – AGIRIA

HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK

1. LIBURUA

HIRIGINTZA-EREMUA

HIRIGUNEA / ERDIALDEA (HE)

(HS) HIRIGUNE HISTORIKOA

(ZG) ZABALGUNEA

BEHIN BETIKO ONARPENA

UDALEKO HIRIGINTZA-BULEGOA

ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINAREN AURKIBIDE OROKORRA

A Agiria - MEMORIA

A.1 – Hirigintza-antolamenduaren eta horren exekuzioaren azalpen-memoria eta justifikazio-memoria.
A.2 – Ingurumen-iraunkortasunaren txostena. Memoria/Planoak.

B Agiria - HIRIGINTZA-ARAUAK

B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak.
B.2 – Hirigintza Arau Bereziak.

C Agiria - KATALOGOA

D Agiria - JARDUKETA-PROGRAMA
BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA

E Agiria - PLANOAK

I – Informazio-planoak.
II – Antolamendu orokorraren planoak.
II.1 Hirigintza-Erregimen Orokorra.
II.2 Komunikazio Sare Orokorrak.
II.3 Zuzkidura Sarea (Sistema Orokorrak).
II.4 Zerbitzu Sare Orokorrak.
II.5 Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
III – Katalogoko Planoak (C agiriari atxikiak).
IV – Antolamenduko plano argigarria.
V – Antolamendu xehakatuko planoak (B.2 agiriari atxikiak).

ERANSKINAK

– Hernaniko Mugikortasun Iraunkorrerako Plana (2010). Endara Injenieritza.
– Urumea Ibaiaren Azterketa Hidrauliko Osagarria (2009). Ikaur.

B.2 AGIRIAREN AURKIBIDEA - "HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK"

1. LIBURUA HIRIGUNEA / ERDIALDEA (HE) hirigintza-eremua

Azpi-eremuak (HS) Hirigune Historikoa

(ZG) Zabalgunea

2. LIBURUA HIRIGUNEA / IPARRA (HI) hirigintza-eremua

Azpi-eremuak (AG) Agustindarrak

(AN) Antziola

(ET) Etxeberri

(FL) Florida

(SG) Sagastialde

3. LIBURUA HIRIGUNEA / MENDEBALA (HM) hirigintza-eremua

Azpi-eremuak (OA) Oartzu

(KA) Karobieta-Atsegindegi

(LA) Latsunbe

(VI) Villas

4. LIBURUA HIRIGUNEA / HEGOA (HH) hirigintza-eremua

Azpi-eremuak (TX) Txantxilla

(LI) Lizeaga

(EL) Elizatxo

5. LIBURUA HIRIGUNEA / KANPOALDEA (HK) hirigintza-eremua

Azpi-eremuak (GA) Galarreta

(SO) Sorgintxulo

(SB) Santa Barbara

6. LIBURUA URUMEA / BEHEA (UB) hirigintza-eremua

Azpi-eremuak (LZ) Landare-Zubiondo

(IB) Ibaiondo

(MA) Martindegi

(AK) Akerregi

7. LIBURUA URUMEA / ERDIALDEA (UE) hirigintza-eremua

Azpi-eremuak (PK) Portu-Karabel

(ZE) Zikuñaga-Eziago

(OS) Osinaga

8. LIBURUA URUMEA / GOIA (UG) hirigintza-eremua

Azpi-eremuak (IL) Ibarluze-Lizarraga

(LS) Lastaola

(EP) Epela

(ER) Ereñotzu

9. LIBURUA LURZORU EZ-HIRITARGARRIKO (LEH) eremuak

1. LIBURUAREN AURKIBIDEA – (HE) HIRIGUNEA - ERDIALDEA HIRIGINTZA-EREMUA

Orr.

* (HE) HS – HIRIGUNE HISTORIKOA AZPI-EREMUA 1
  - HS.01 Area 1
  - HS.02 Area 7
  - HS.03 Area 10

* (HE) ZG – ZABALGUNEA 18
  - ZG.01 Area 19

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 m^2

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.

  * 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 m^2 gehiago egingo dira, eta guztira, 8.850 m^2 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 espazio-mugetan, 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.

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 m^2).

"D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak" (Azal. 9.160 m^2).

"E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa" (Azal. 2.553 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 353 m^2).

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 m^2 (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 m^2 (t), udal zerbitzuetarako xedatu beharrekoak, eta 3.726 m^2 (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.

- 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: (EHAA 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 EHAA), 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 EHAA), 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 EHAA).

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.

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.

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 (erdi-sotoak 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 lorategiguneen 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 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 EHAA), 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 Azpi-eremuan 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 jarduketen (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

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 hirigintza-lanak 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.

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.

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.

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 m^2-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 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 hirigintza-lanak burutzea.

- 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 m^2).

“A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa” (Azal. 6.651 m^2).

“A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa” (Azal. 2.074 m^2).

“D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak” (Azal. 26.063 m^2). Azalera oso horretatik 4.149 m^2 Arau Berezi honek proposatutako Atzietako parkearen zabalkuntzari dagozkio.

“E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa” Laguntza Erabilera (Azal. 360 m^2).

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.

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 bizitegi-guneari dagokio (A.20/HS.03)

* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 4.831 m^2 (t)
* Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 3.200 m^2 (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 m^2 (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 m^2 (t)
- Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 810 m^2 (t)
- Etxebizitza Librerako xedatua: 2.430 m^2 (t)

- OHARRA: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 810 m^2 (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 m^2 (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.

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: (EHAA 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 EHAA), 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 EHAA).

- 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 EHAA). 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 EHAA).

- 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.

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 bizitegi-gunearen 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.

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.

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.

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 kalte-ordainak, 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).

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.

(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.

* 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.

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.

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.
- 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.

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.

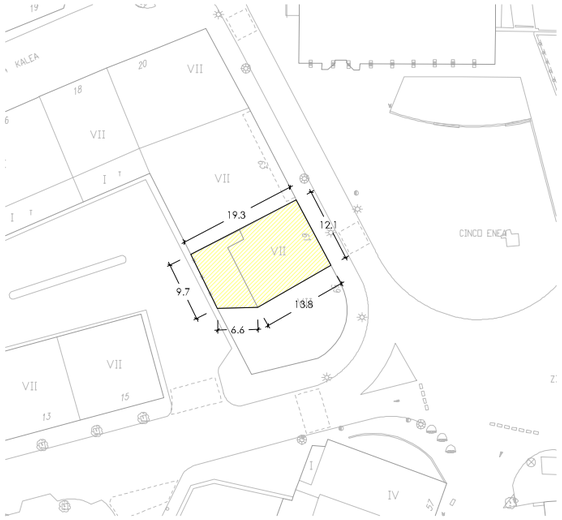
Arau Berezi honen “5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak” Planoan hiru Zuzkidura Jarduketa mugatu dira: ZG-01.1, ZG-01.2 eta ZG-01.3.

4. Urbanizazio Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

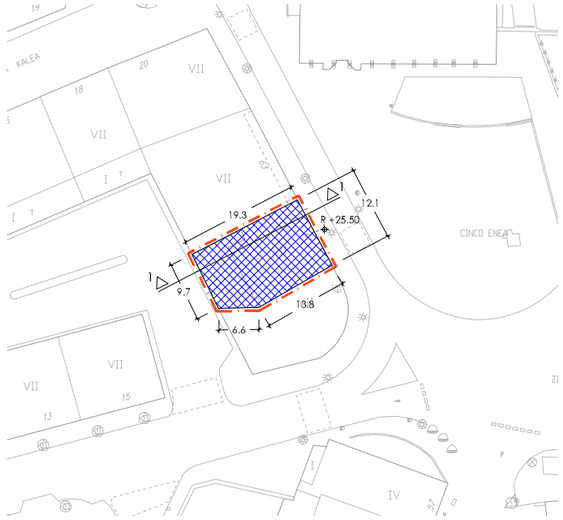
5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.
Udal eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.
Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak (ikus Arau Berezi honen B atala) Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

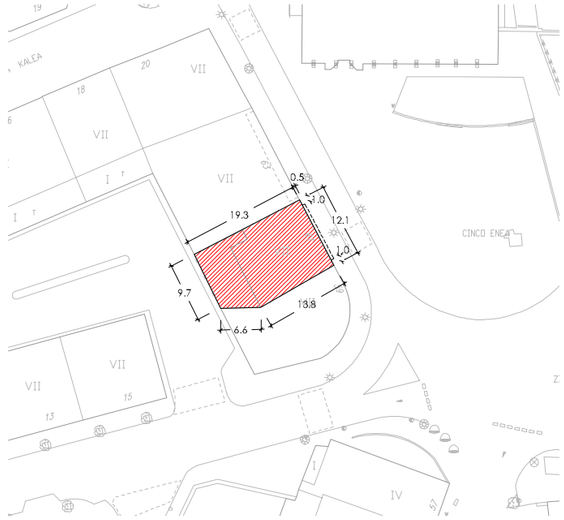
Aurreikusitako jarduketei (Zuzkidura Jarduketak) egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamenduaren exekuzioarekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte.



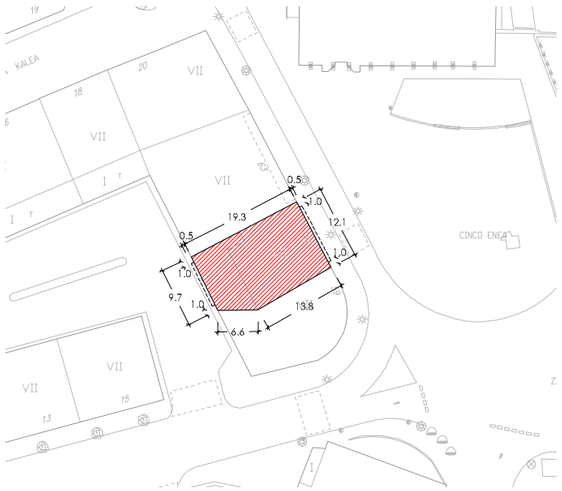
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



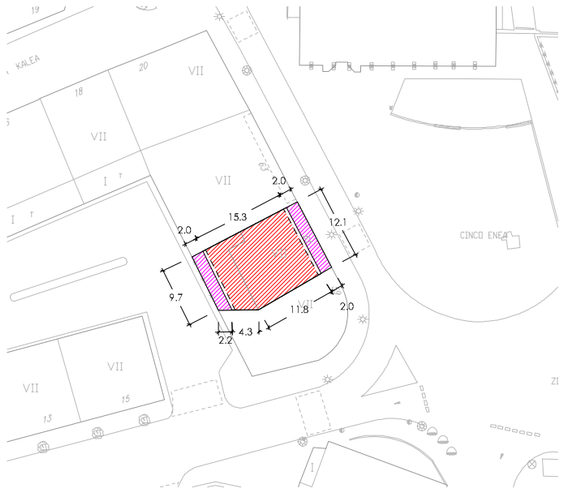
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



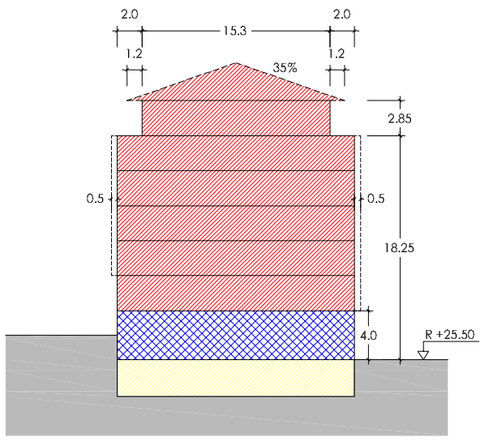
1. OINA
PLANTA 1



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

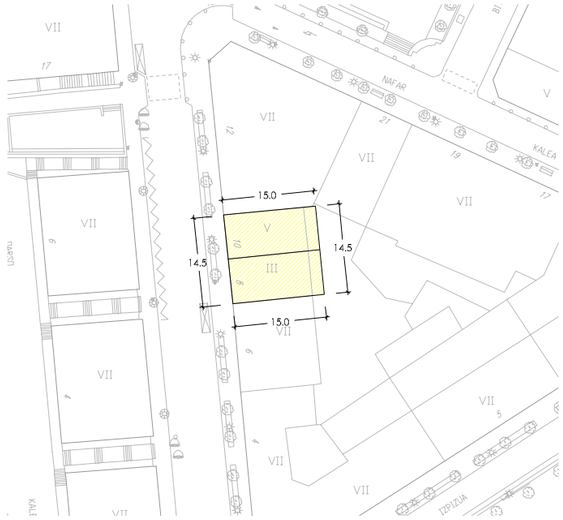
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/ERDIALDEA
ZABALGUNEA

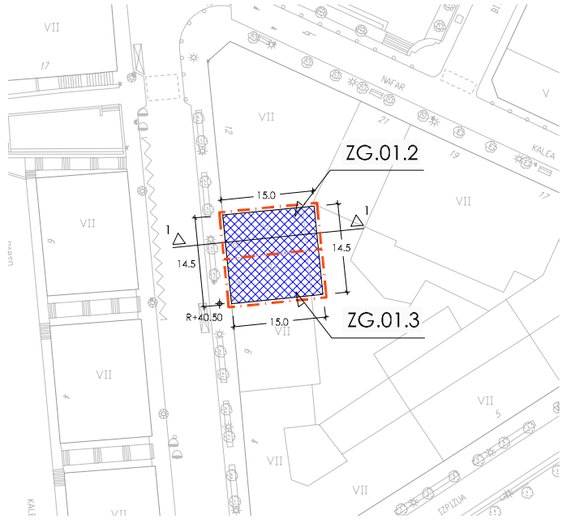
ZG.01.1

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

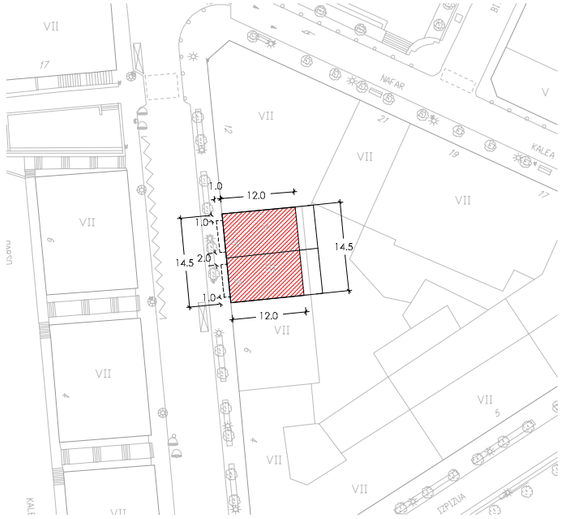
E - 1:1000



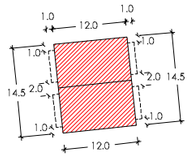
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



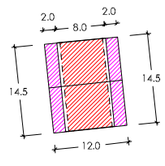
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



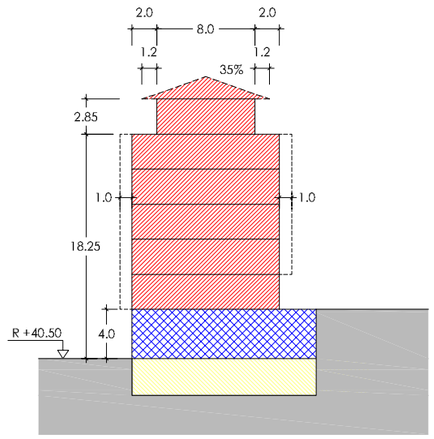
1. OINA
PLANTA 1



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

Hernanin, 2011ko apirilean

TALDE IDAZLEA: HERNANIKO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Manuel Jiménez, arkitektoa

Nora Erdozia, arkitektoa

Arantza Arrazola, abokatua

LAGUNTZAILEAK:

- Ingurumen-inpaktuko baterako ebaluazioa: Ekolur S.L. – Tomas Aramburu, nekazaritzako ingeniari teknikoa.
- Mugikortasun Iraunkorreko Plangintza: Endara Injenieritza S.L. – Narciso Iglesias eta Garo Azkue, bideetako ingeniariak.
- Urumea ibaiko azterketa hidrauliko osagarria: Ikaur S.L. – Miguel Salaverria, bideetako ingeniaria.