Hernaniko Udala

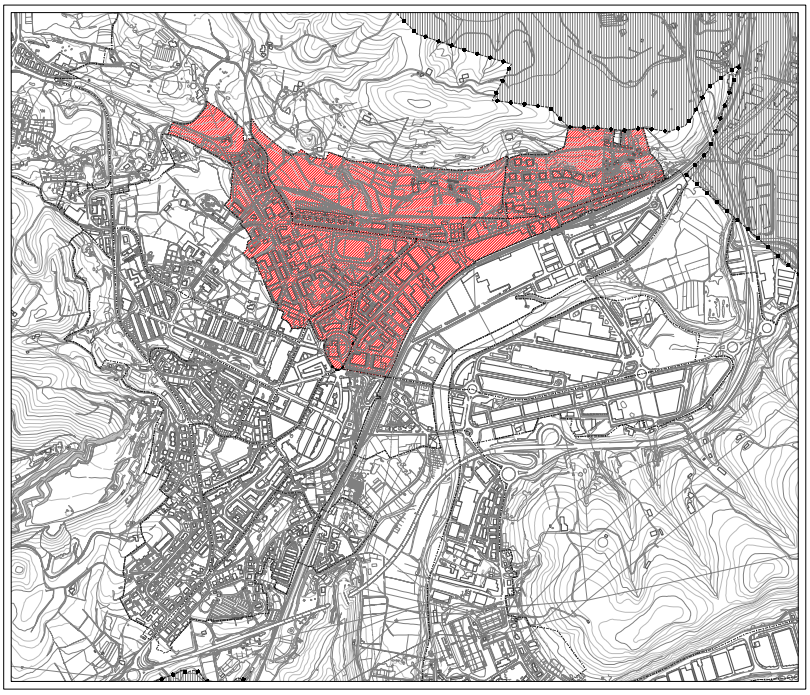
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 - AGIRIA

HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

BEHIN BETIKO ONARPENA



2. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUA

HIRIGUNEA/IPARRA (HI)

(AG) AGUSTINDARRAK
(AN) ANTZIOLA
(ET) ETXEBERRI
(FL) FLORIDA
(SG) SAGASTIALDE

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 – AGIRIA

HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK

2. LIBURUA

HIRIGINTZA-EREMUA

HIRIGUNEA / IPARRA (HI)

(AG) AGUSTINDARRAK

(AN) ANTZIOLA

(ET) ETXEBERRI

(FL) FLORIDA

(SG) SAGASTIALDE

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 "HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK" AGIRIAREN AURKIBIDEA

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

2. LIBURUAREN AURKIBIDEA – (HI) HIRIGUNEA - IPARRA HIRIGINTZA-EREMUA

Orr.

* (HI) AG – AGUSTINDARRAK AZPI-EREMUA 1
  - AG.01 Area 2
  - AG.02 Area 5
  - AG.03 Area 8

* (HI) AN – ANTZIOLA AZPI-EREMUA 11
  - AN.01 Area 12
  - AN.02 Area 15
  - AN.03 Area 18
  - AN.04 Area 22
  - AN.05 Area 25
  - AN.06 Area 28
  - AN.07 Sektorea 31
  - AN.08 Area 36
  - AN.09 Area 39
  - AN.10 Area 42

* (HI) ET – ETXEBERRI AZPI-EREMUA 45
  - ET.01 Area 46
  - ET.02 Area 49
  - ET.03 Area 52
  - ET.04 Area 56
  - ET.05 Area 61

* (HI) FL – FLORIDA AZPI-EREMUA 64
  - FL.01 Area 65
  - FL.02 Area 69
  - FL.03 Area 72
  - FL.04 Area 78
  - FL.05 Area 81
  - FL.06 Area 85
  - FL.07 Area 89
  - FL.08 Area 96
  - FL.09 Area 102
  - FL.10 Area 108

* (HI) SG – SAGASTIALDE AZPI-EREMUA 111
SG.01 Area 112
SG.02 Area 116
SG.03 Area 119
SG.04 Sektorea 122
SG.05 Sektorea 126
SG.06 Sektorea 132

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

(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 m^2

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 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 1.054 m^2).

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.

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 gaindituko egungo eraikinen profila eta gutxienez 5 m-ko tartea errespetatuko dute partzelaren mugetaraino.

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.

(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 m^2

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 m^2).

“B.20 Gunea. Hirugarren sektoreko erabilera” (Azal. 1.286 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 2.528 m^2).

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.

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.

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 m^2

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 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 1.553 m^2).

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). (EHAA 1997-02-21) (CS-5.b)
- Monumentu Izendatua: San Agustin Komentua eta bere ingurune babestua (EHAA 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 EHAA), 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 EHAA).

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.

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.

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 EHAA) eta Eusko Jaurlaritzaren Kultur Ondarearen Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpenaren 4. artikuluko (1997-02-21eko EHAA) 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 m^2

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 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 2.167 m^2).

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).

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.

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.

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.

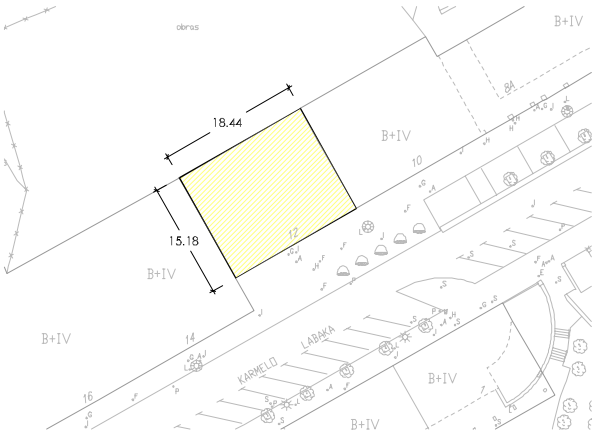
Arau Berezi honen "5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak" Planoan ondoko Zuzkidura honen Jarduketa mugatu da: AN.01.1 (Karmelo Labaka kaleko 12 zk. partzela). Baldin eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioei begira, beharrezkoa bada, jarduketa honen 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.

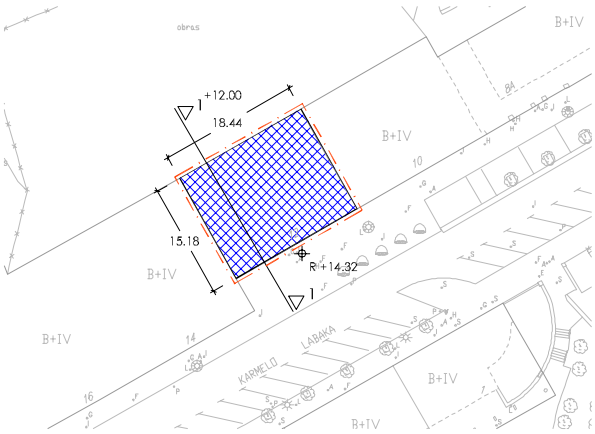
5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.
Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.
Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

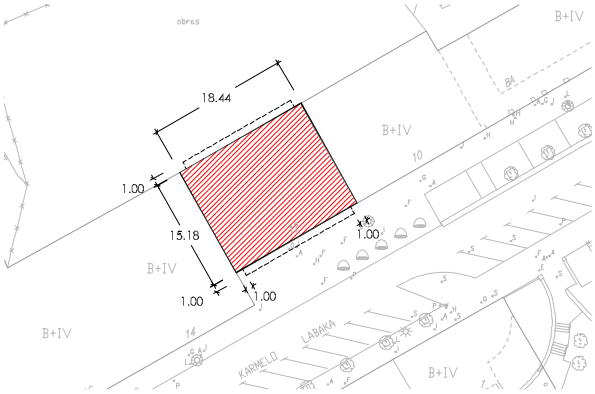
Aurreikusitako jarduketari (Zuzkidura Jarduketa) egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006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



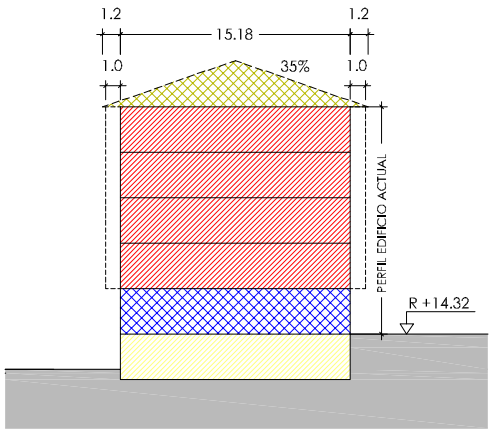
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



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 m^2

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 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 930 m^2).

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.

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.

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 m^2

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 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 m^2).

“E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa” (Azal. 12.827 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 9.441 m^2).

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.

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. <u>Katalogatutako Ondarea</u>
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. <u>Ingurumen arloko Neurriak</u>
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.

<u>D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK</u>

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 m^2 (t) (ez dira zenbatzen: hegal irekiak, ataripeak, patioak, esekitokiak eta estalkipeko guneak). Zuzkidura Lojamenduetarako gutxi gorabeherako kopurua = 50.

- Sestrapean (sotoa): 2.300 m^2 (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.

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 m^2-ko azalera duena.

* "e.11 / AN.03.2" partzela, 1.538 m^2-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.

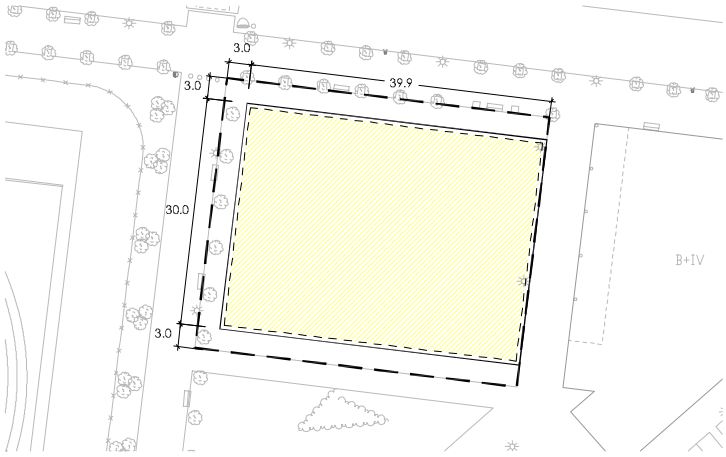
2. Jarduketa-baldintzak.
Eraikinak ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honen "5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak" Planoan zuzenean gauzatzekoak diren bi Jarduketa Isolatu mugatu dira: AN-03.1 eta AN-03.2.

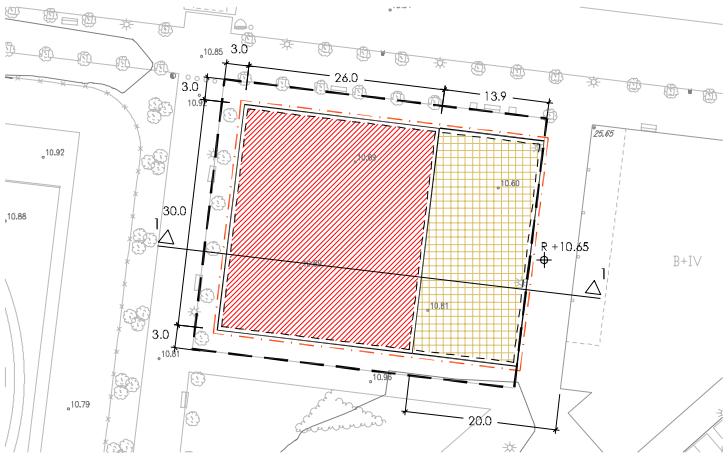
3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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).

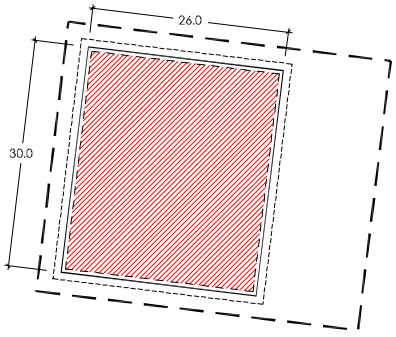
5. Hirigintza-kargak.
Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.



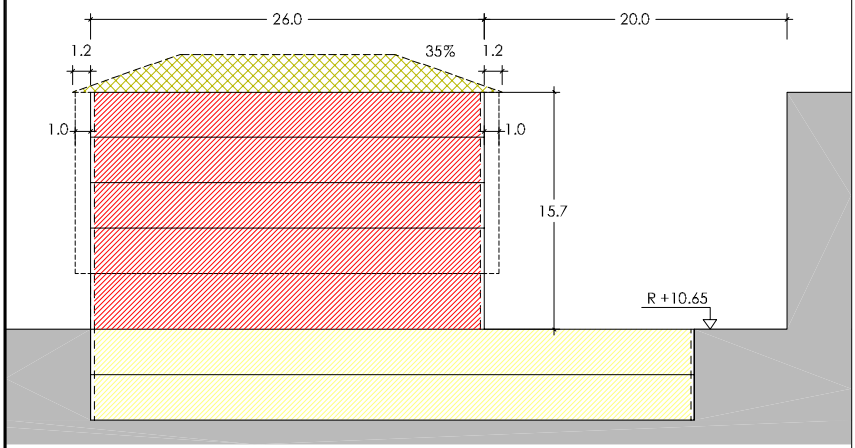
1,2 SOTO OINAK
PLANTAS SOTANO 1, 2



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 m^2

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 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 1.663 m^2).

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.

- 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.

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 m^2

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.

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 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 1.791 m^2).

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.

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.

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 m^2

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.

- 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 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 535 m^2).

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).

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 gaindituko (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.

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 m^2

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 m^2 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.

- 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 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 1.932 m^2).

"D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak" (Azal. 6.625 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 7.300 m^2 (t).

* Sestra azpian: 3.000 m^2(t) (aparkaleku-erabilerarako eta eraikinaren zerbitzu osagarrietarako bakarrik xedatzekoa)

* Aurreko hirigintza-eraikigarritasun horri 440 m^2 (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 m^2 (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 90 m^2 (t)ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da.

    - Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 3.685 m^2 (t)
    - Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 1.340 m^2 (t)
    - Etxebizitza Librerako xedatua: 1.675 m^2 (t)

  OHARRA: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 1.340 m^2(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 m^2 (t)

* Sestra azpian:
  - Eraikigarritasun berria, guztira: 3.000 m^2 (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 m^2 (t)
    - Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Erregimen Tasatuan: 600 m^2 (t)
    - Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Salmenta Libreko Erregimenean: 900 m^2 (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.

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 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.

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.

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 m^2

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 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 1.889 m^2).

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.

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.

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.

(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 m^2

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 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 1.456 m^2).

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 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.

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.

- 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.

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 m^2

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.

- 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 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 3.780 m^2).

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.

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.

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.

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.

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.

"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.

- 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 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.
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)

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.

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.

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. 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 m^2(t)

* Sestra azpian (sotoa / erdisotoa): 120 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 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 m^2(t), bizitegi-erabilerarako xedatuak. Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua 2 izango da. Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.
* Sestra azpian (erdisotoa):	120 m^2(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. <u>Katalogatutako Ondarea</u>
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. <u>Ingurumen arloko Neurriak</u>
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...

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.

<u>D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK</u>

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).

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..

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.

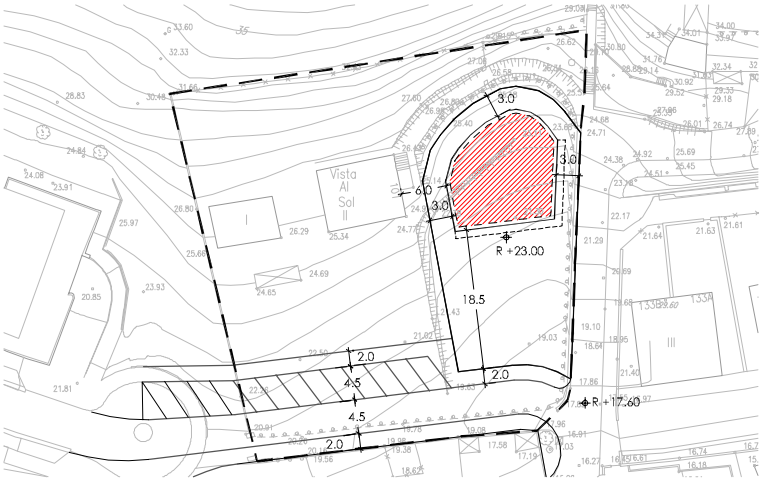
Aurreikusitako Zuzkidura Jarduerari egotz dakizkioken hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 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.

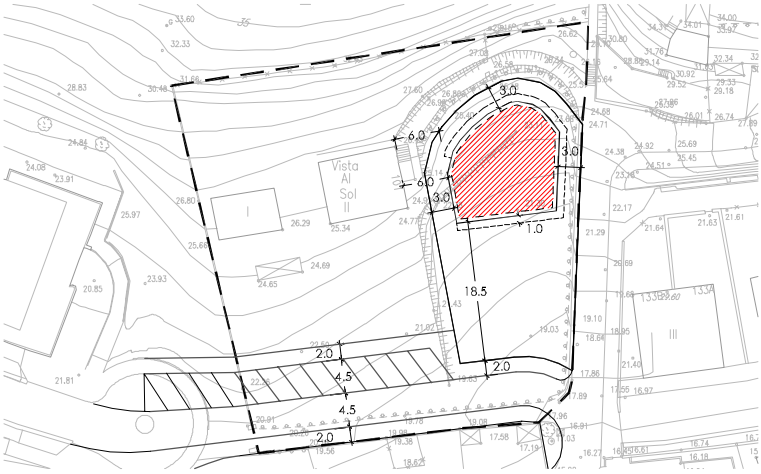
Nolanahi ere, aipatutako Bide Sistema Lokalaren eraikuntza-lanak, Areako jabeekin izenpetutako Hitzarmenarekin bat etorriz, Hernaniko Udalak burutu eta finantzatuko ditu.



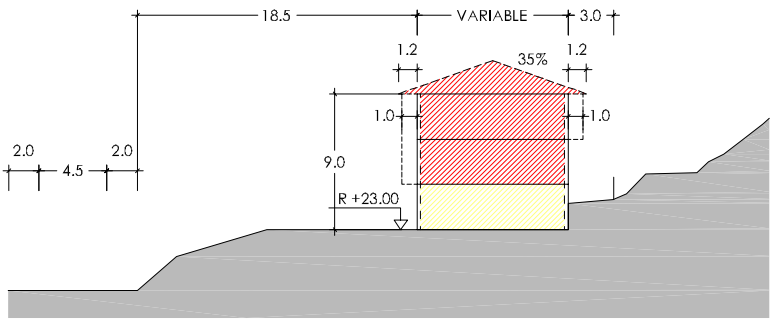
ERDI-SOTO OINA
PLANTA SEMI SOTANO



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.

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 m^2(t)

* Sestra azpian (sotoa / erdisotoa): 1.000 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-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean: 1.500 m^2(t), bizitegi-erabilerarako xedatuak. Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua 12 izango da. Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.

* Sestra azpian (erdisotoa): 1.125 m^2(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. <u>Katalogatutako Ondarea</u>
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.

9.2. <u>Ingurumen arloko Neurriak</u>
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).

“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.

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.

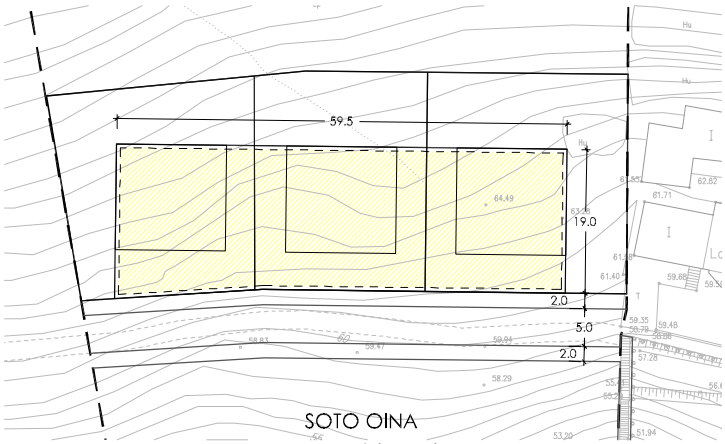
4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.
Erabakitako antolamendu xehakatuak finkatu gabe Arean egon daitezkeen guztiak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

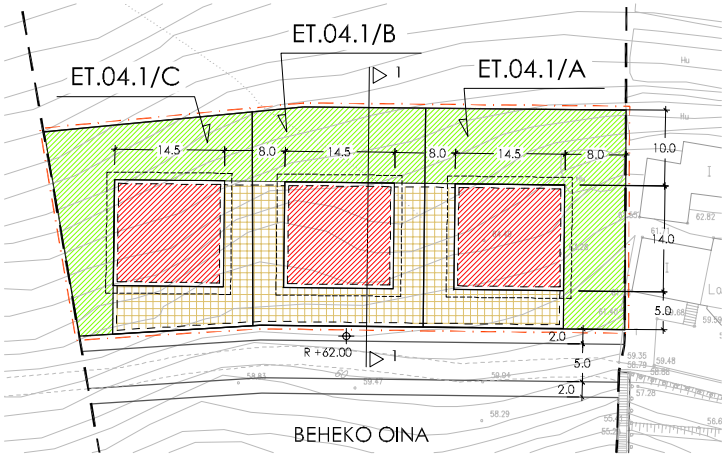
Aipatutako lurzoru-lagapen horren barruan, “D.10/ET” Area honen barruan (Hiriko Gune Libreak) sartutako Sistema Orokorreko sarearen elementuei dagokiena jasoko da. Aipatutako lurzoruaren okupazioa zuzenean Udalak burutu dezake, Sektore honen exekuzioa gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

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.

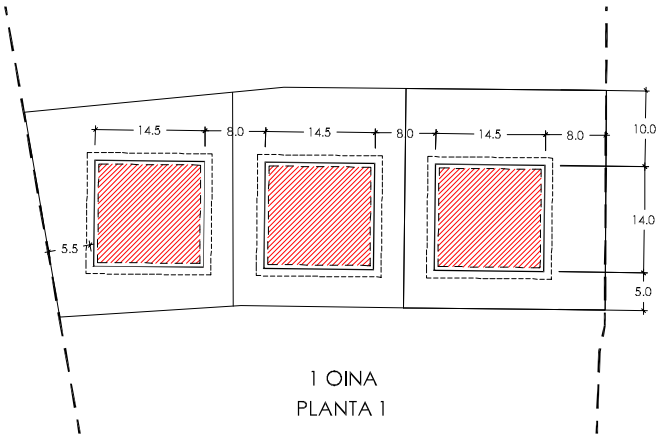
Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Areari legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.



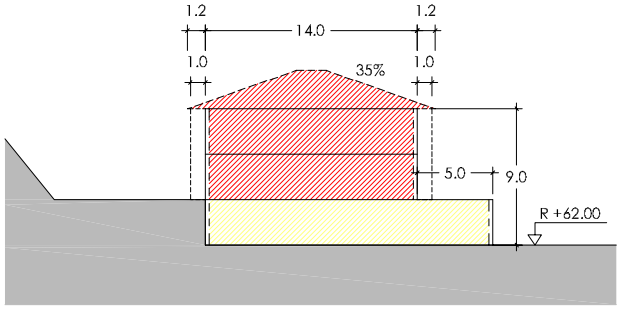
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



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/IPARRA
ETXEBERRI - LA CUMBRE

ET.04.1

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

E - 1:1000

(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.

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.

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.

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 m^2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- 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.

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 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 410 m^2).

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).

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 EHAA), 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.

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.

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.

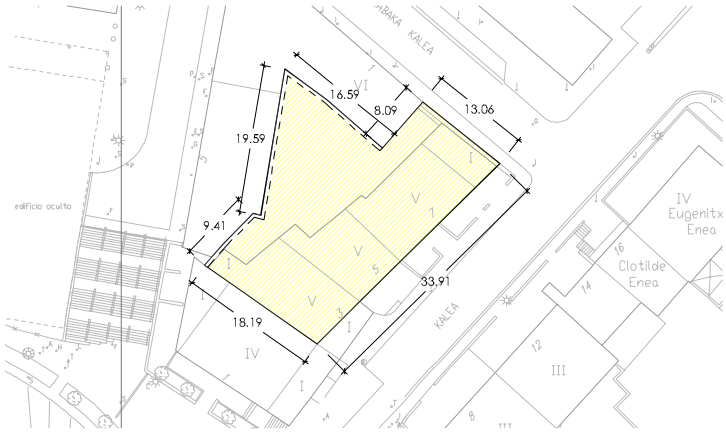
Florida kaleko 3 zk. etxea altxatzeko edo horren ordezkapena egiteko, baita kale horretako 1 zk. etxearen ordezkapena egiteko ere, nahitaezkoa izango da behe-solairuko eranskina ezabatzea, horren aurrealdeko lerrokadurak aldaketarik izan ez dezan.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

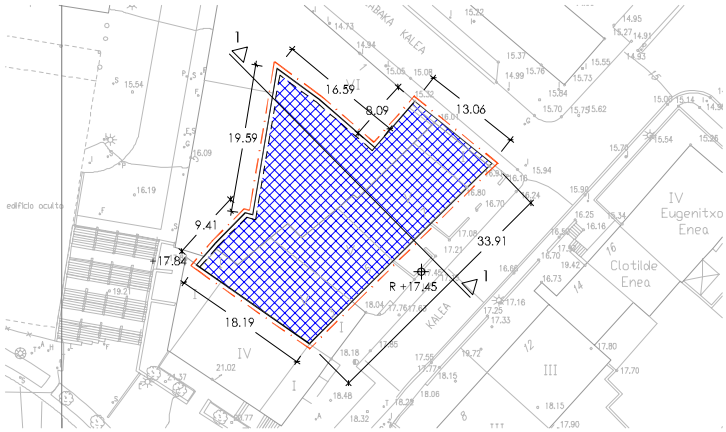
5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.
Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.
Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

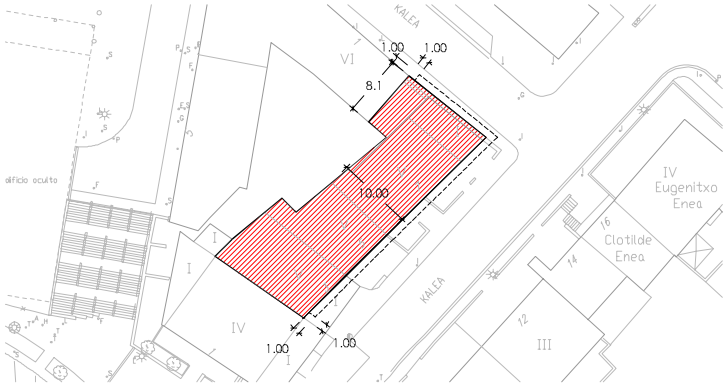
Aurreikusitako jarduketei (Zuzkidura Jarduketak) egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006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



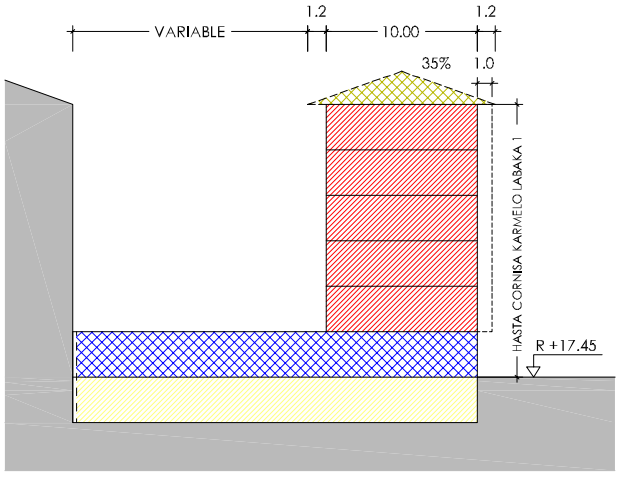
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



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 m^2

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 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 2.790 m^2).

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).

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 EHAA), 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.

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.

(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 m^2

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.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

"B.10 Gunea. Industria-erabilera" (Azal. 26.041 m^2).

"A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa" (Azal. 624 m^2).

"C.10 Gunea. Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 4.593 m^2).

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 m^2(t)/ m^2 sestra gainean (solairuarteak sartu gabe) eta 0,5 m^2(t)/ m^2 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.

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 ekonomikoetarako 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 EHAA), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian

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.

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 m^2tara mugatuko du kokatu beharreko merkataritza-establezimenduaren salmenta-gunea.

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.

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.

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 m^2 (t) / m^2ko 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 m^2 (t) / m^2 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.
* 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 m^2

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 aparkaleku-zerrenda 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.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Kolektiboa” Erlijiokoa (Azal. 2.973 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 958 m^2).

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 EHAA), 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.

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.

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 m^2

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.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa" (Azal. 21.600 m^2).

"E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Kolektiboa" Irakaskuntzakoa (Azal. 2.921 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 2.185 m^2).

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, 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.

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 EHAA), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.
- 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:

* 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.

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 m^2

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 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 725 m^2).

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.

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 EHAA), 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.

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, behe-solairu 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 jarduketek honekin batera doan Orri G·rafikoan 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.

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.

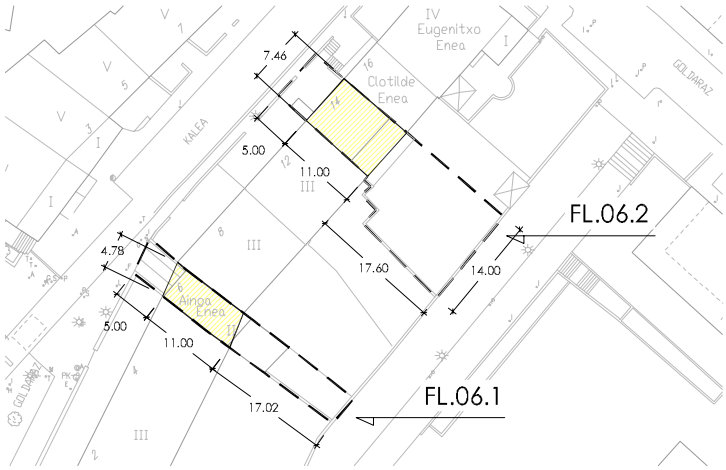
Florida kaleko 6 eta 14 zk. Etxeak altxatzeko edo ordezkatzeko, beharrezkoa izango da horietatik bigarrenaren behe-solairuan egun dagoen gorputz erantsia ezabatzea, baita Arau Berezi honek antolamendutik kanpo adierazitako eraikinak ere, dagozkien partzeletan kokatuko baitira.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

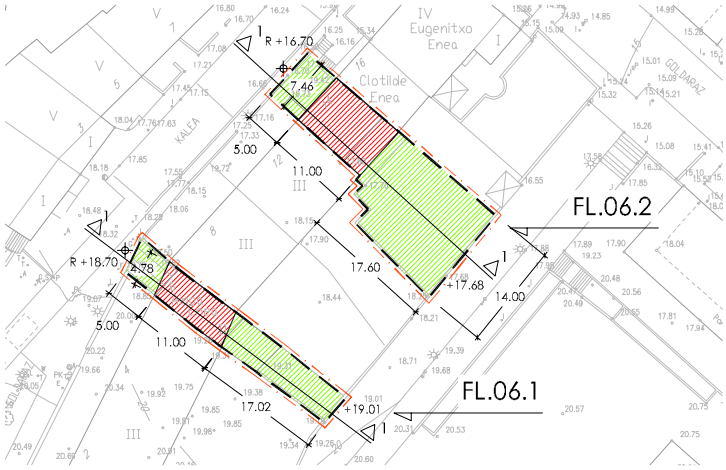
4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.
Udalaren eraikuntza-baimen batek babestu ez dituen eta antolamendu finkatuan sartu ez diren guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Area honen urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

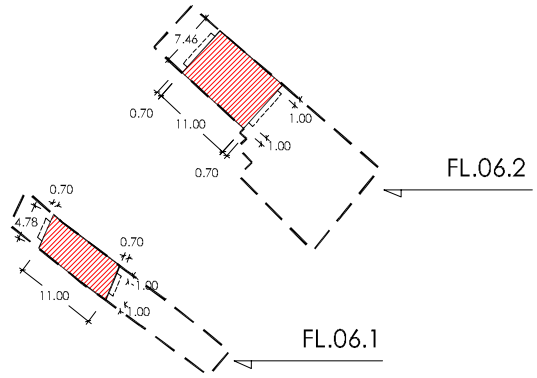
Aurreikusitako jarduketei (Zuzkidura Jarduketak) egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006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



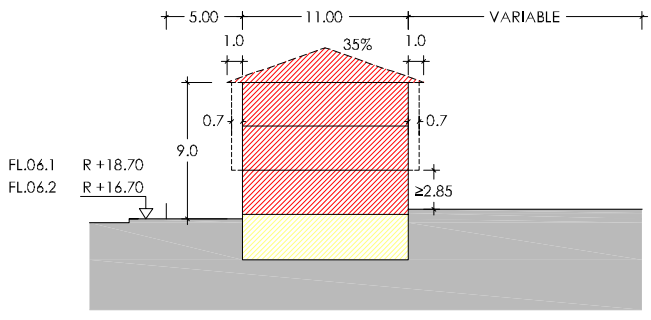
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



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 m^2

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.

* 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 m^2 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 azpieremuen 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 m^2).

"B.20 Gunea. Hirugarren sektoreko erabilera" (Azal. 3.921 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 1.685 m^2).

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 m^2 (t)
Irabazi-asmorik ez duten erabilerak: 100 m^2 (t)

* Sestra azpian: 2.000 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, izendatutako erabileraren arabera, honela banatuta geratu da:

* Sestra gainean:

Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 3.450 m^2 (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 90 m^2 (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 m^2 (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 ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako lurzoru publikoa Sortzeko Sektoreko Lurralde Planaren” 13. eta 14. artikuluetan aurreikusitakoaren arabera.
- 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 EHAA), 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 exekuzio-eremutzat 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.

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 udal-lizentziaren 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 m^2 (t), 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak barne.
* Hirugarren sektoreko erabilerak (ezkaratzak eta instalazio eta zerbitzuen lokalak): 350 m^2 (t)
* Ekipamendu komunitario publikoko erabilerak: 100 m^2 (t)
* Erabilera osagarria (aparkalekua, trastelekua eta abar): 2.000 m^2 (t); horietatik gutxienez 350 m^2(t) babes ofizialeko erregimenerako izango dira, eta 350 m^2 (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 m^2 izango da, eta sestra gainean 630 m^2.
  * 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 m^2 baino txikiagoa.
  * 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 m^2-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 hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Obren Proiektuari jarraiki gauzatuko dira.

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.

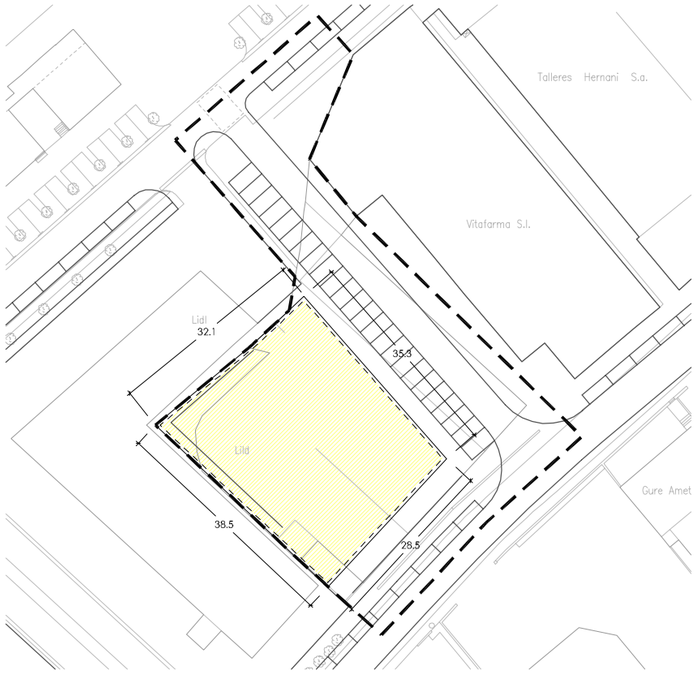
* Area honetan sartuta dauden Bide Sistema Orokorreko elementuak berriro hiritartzeko obren exekuzioak dituen kostuak (Florida eta Montebideo kaleetako tarteak).

* Florida eta Montebideo kaleak lotzeko zeharkale berria eraikitzeko obren exekuzioak dituen kostuak.

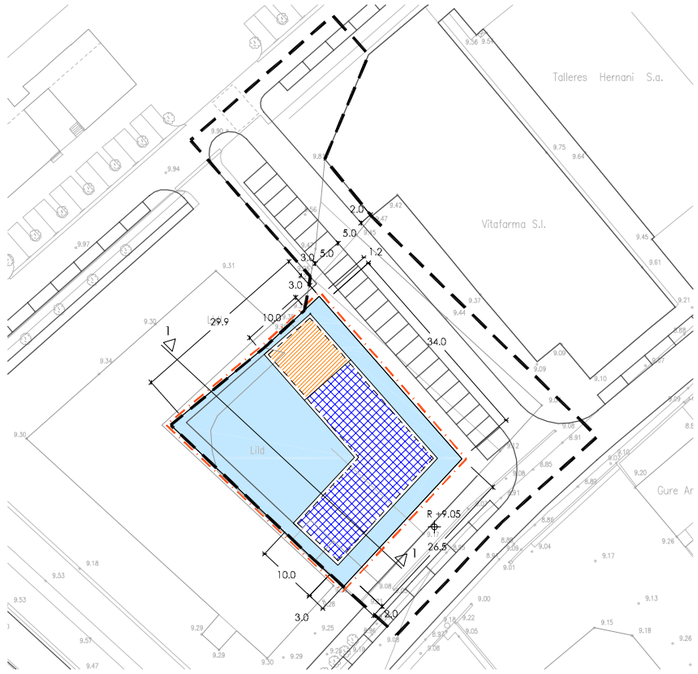
* Ekipamendu komunitarioko erabilera izango duen 100 m^2(t)-ko behe-solairuko lokalaren exekuzioak dituen kostuak; lokal hori doan eta kargarik gabe laga beharko zaio Udalari.

* Aplikagarri den sektore-araudian, planeamendu orokor honetako zehaztapenetan edo udal-ordenantzetan xedatutakoaren arabera beharrezko izan daitezkeen zarataren aurkako neurriak hartzeak berekin dituen kostuak.

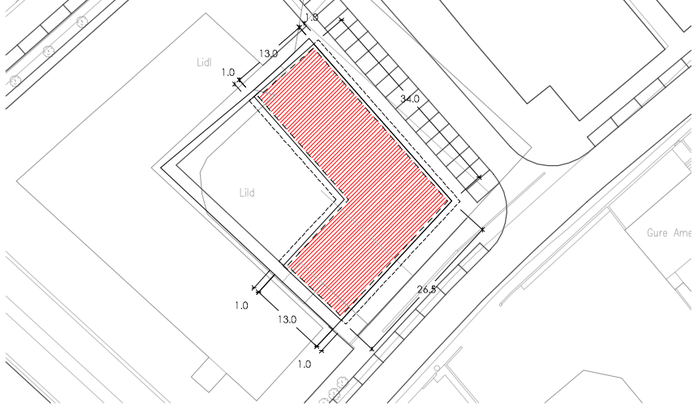
Karga eta obligazio hauek guztiak, baita Area honi legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hiri Antolamendurako Plan Berezian, Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratuko dira.



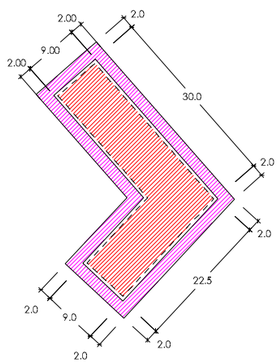
1, 2. SOTO OINAK
PLANTAS SOTANO 1, 2



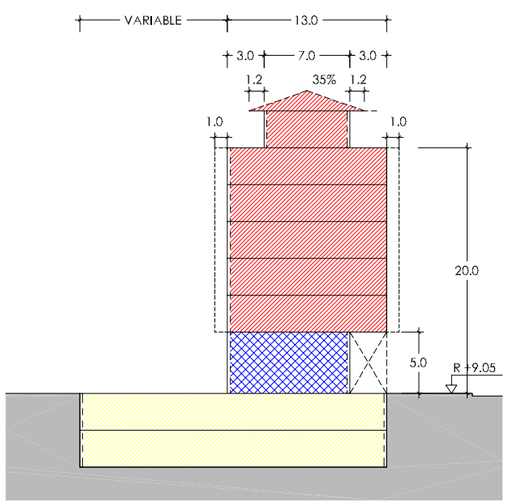
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



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 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.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 m^2

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.

* 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 m^2-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.

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 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 2.666 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: Irabazi-asmoa duten erabilerak: 33.740 m^2 (t)
Irabazi-asmorik ez duten erabilerak: 600 m^2 (t)

* Sestra azpian: 17.300 m^2 (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 m^2 (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 95 m^2 (t)ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da.

    - Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 6.308 m^2 (t)
    - Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 6.308 m^2 (t)
    - Etxebizitza Librerako xedatua: 18.924 m^2 (t)

    - OHARRA: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 6.308 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 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)

* Sestra azpian: 17.300 m^2 (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 ezarritakoa da (2000ko otsailaren 11ko EHAA), 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.

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.

* 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.

(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 m^2

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, Azpi-eremu honetan egun dauden industria-erabilerak zentzuz banatu eta araztu nahi ditu, Florida-Etxeberrin egun dagoen bizitegi-eremuaren 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 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 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 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean:
Irabazi-asmoa duten erabilerak: 10.560 m^2 (t)
Irabazi-asmorik ez duten erabilerak: 300 m^2 (t)

* Sestra azpian: 4.725 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 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:
- Irabazi-asmoa duten erabilerak:
Arean dauden etxebizitzei kokapen berria emateko eta, hala egokituz gero, bizileku berriak emateko xedatutako bizitegi-eraikigarritasuna: 1.600 m^2 (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 m^2 (t)
- Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 1.692 m^2 (t)
- Etxebizitza Librerako xedatua: 5.076 m^2 (t)

- OHARRA: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 1.69^{2}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: 500 m2 (t)

- Irabazi-asmorik ez duten erabilerak:
  Sistema Lokalen sareko zuzkidura publikoak: 300 m^2 (t)

* Sestra azpian: 4.700 m^2 (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).

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. <u>Katalogatutako Ondarea</u>

- 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 EHAA), eta horren arabera, Katalogatutako Kultur Ondasuntzat sailkatuta geratu da Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzo kategorian.

9.2. <u>Ingurumen arloko Neurriak</u>

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.

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 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:

* 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 m^2

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 m^2).

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 EHAA), 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.

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.

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 m^2

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.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa” (Azal. 17.952 m^2).

“E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa” Irakaskuntzakoa (Azal. 5.620 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 4.232 m^2).

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...

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 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 m^2-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 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 m^2

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.

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 m^2).

“A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa” (Azal. 1.843 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 1.835 m^2).

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.

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.

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 m^2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Florida - Sagastialde - Etxeberri eremuaren bide-sistemarentzat 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 m^2 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.

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 m^2).

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...

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.
.

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 m^2

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 m^2ko 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.

"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 m^2).

"D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Espazio Libreak" (Azal. 20.983 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 32.971 m^2 (t)

* Sestrapean: 9.852 m^2 (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.

Sektore honetan antolatutako hirigintza-eraikigarritasun osoa, merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabilerei dagozkien 1.500 m^2(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 m^2).

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...

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 bide-sistema 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 m^2).

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.

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.

* (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 m^2

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 m^2 (t) / m^2-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.

- Arau Berezi honek sektorearen antolamendu xehakatua zehaztea, 2008ko Plan Partzialak proposatutakoa orain ezarritako parametro berrietara eta aplikagarri zaizkion hirigintza-legeko 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 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 7.105 m^2 (t)

* Sestra azpian: 3.634 m^2 (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 m^2 (t). Eraiki daitekeen gehieneko etxebizitza-kopurua etxebizitzei batez beste 90 m^2 (t)-ko azalera emanez xedatuko da.
    - Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 3.752 m^2 (t)
    - Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 1.364 m^2 (t)
    - Etxebizitza Librerako xedatua: 1.705 m^2 (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 m^2 (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 m^2 (t)
    - Aparkalekuetarako eta antzekoetarako xedatua, Erregimen Tasatuan: 800 m^2 (t)
    - Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Salmenta Libreko Erregimenean: 1.134 m^2 (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 m^2
* Aisialdiko arearako lurzorua: 265 m^2
* Ekipamendu komunitariorako: 730 m^2
* Zuzkidura pribatuetarako eraikigarritasuna: 284 m^2(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.

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.

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 m^2 (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 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.1/B" partzela:
  - Bizitegi-erabilera: 1.148 m^2 (t), guztiak Babes Ofizialeko Etxebizitzako erregimenean, 2 m-ko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak barne.
  * Merkataritza-lokalen erabilera: 284 m^2(t)
  - Sestra azpiko erabilerak –sotoa/erdisotoa– (aparkalekua, trastelekuak eta abar): 490 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.2/A" partzela:
  - Bizitegi-erabilera: 852,50 m^2 (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 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.2/B" partzela:
  - Bizitegi-erabilera: 852,50 m^2 (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 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.3/A" partzela:
  - Bizitegi-erabilera: 1.364 m^2 (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 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.3/B" partzela:
  - Bizitegi-erabilera: 1.172 m^2 (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 m^2(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 lorategi-eremu gisa soilik erabili beharko da.

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 m^2
  - Sestra azpian: 490 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.1/B" partzela:
  - Sestra gainean: 403 m^2
  - Sestra azpian: 490 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.2/A" partzela:
  - Sestra gainean: 370 m^2
  - Sestra azpian: 520 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.2/B" partzela:
  - Sestra gainean: 370 m^2
  - Sestra azpian: 614 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.3/A" partzela:
  - Sestra gainean: 650 m^2
  - Sestra azpian: 800 m^2(t).

* "a.20 / SG.05.3/B" partzela:
  - Sestra gainean: 530 m^2
  - Sestra azpian: 720 m^2(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 m^2-koa.
* "a.20 / SG.05.1/B" partzela: bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 490 m^2-koa.
* "a.20 / SG.05.2/A" partzela: bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 920 m^2-koa.
* "a.20 / SG.05.2/B" partzela: bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 1.158 m^2-koa.
* "a.20 / SG.05.3/A" partzela: bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 1.115 m^2-koa.
* "a.20 / SG.05.3/B" partzela: bizitegi-erabilerakoa, gutxi gorabehera 908 m^2-koa.
* "e.10 / SG.05.4" partzela: ekipamendu-erabilerakoa, gutxi gorabehera 730 m^2-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

5. Hirigintza-kargak.
Sektorearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian ezarrita geratu denarekin bat etorriz.

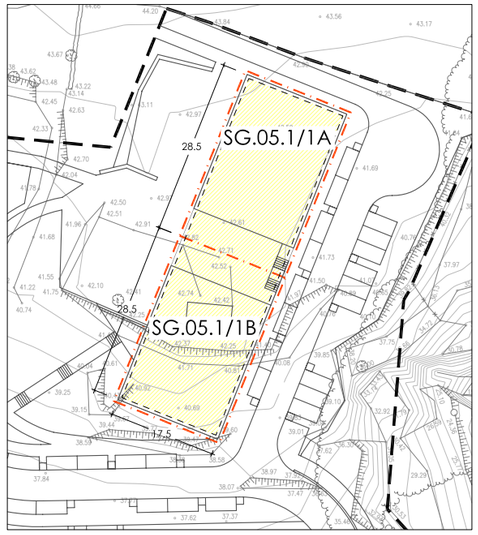
Area honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta Sektorearen antolamendu xehakatua exekutatzeko beharrezkoak direnak –horiek sektorearen barruan egon zein ez–, eta baita Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera AI – SG.05.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

* Zerbitzuko azpiegiturak exekutatzearen kostua, Sektorearen barne-sareak kanpoko sare orokorrekin lotzeko beharrezkoak.

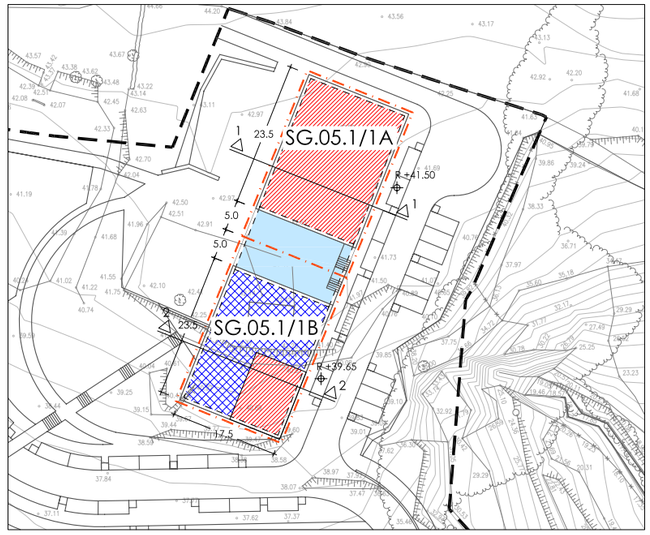
* Parkearen zerbitzuko bidea Sektore honetako irispide nagusi gisa egokitzeak (HI) SG.04 Sektore mugakidearentzat hirigintza-kostuetan izango duen aldea.

* 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.

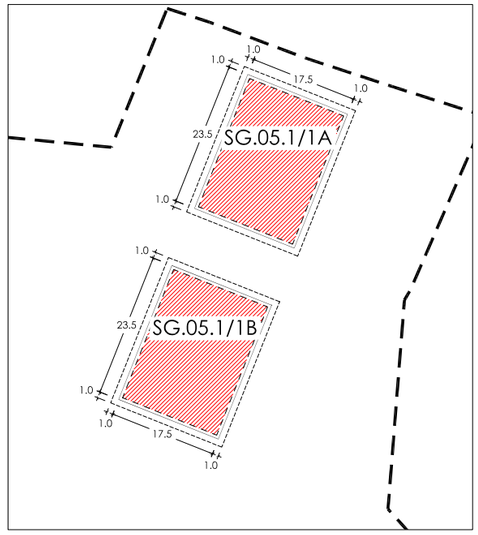
Karga eta obligazio horiek guztiak, baita Sektoreari legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Hirigintza Jarduketarako Programan jasota geratuko dira.



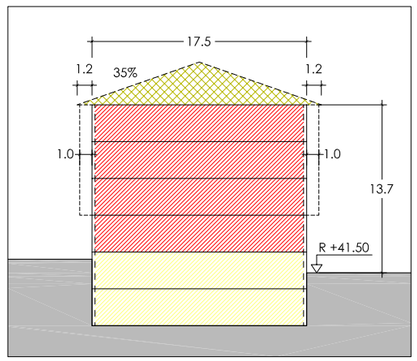
SOTO / ERDISOTO OINAK
PLANTAS SOTANO / SEMISOTANO



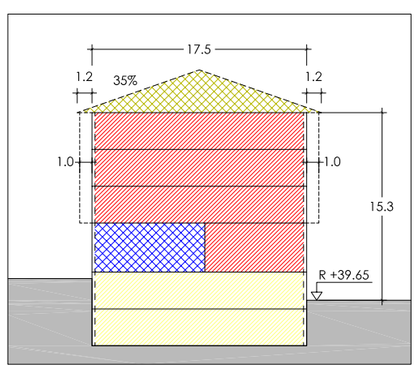
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



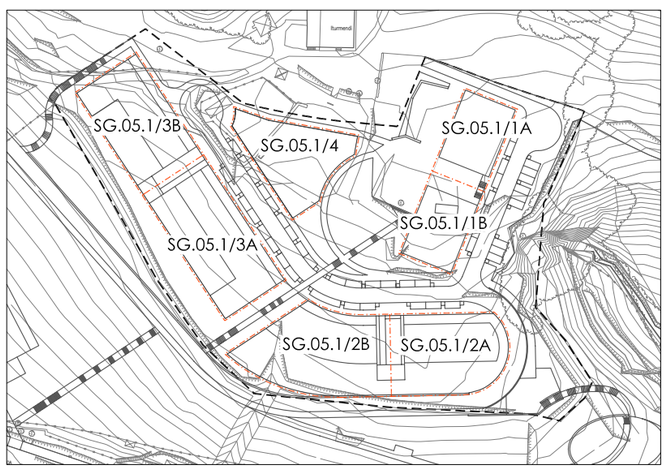
1, 2, 3. OINAK
PLANTAS 1,2, 3



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

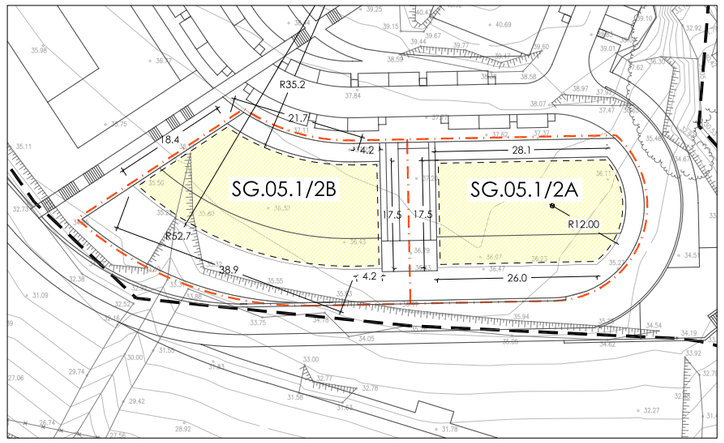
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
SAGASTIALDE

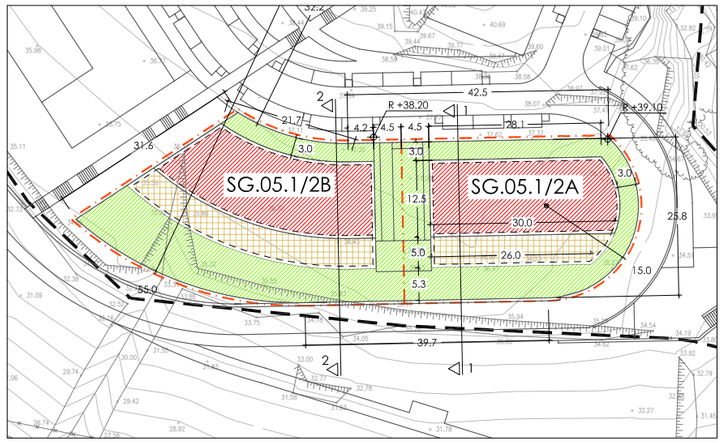
SG.05.1/1A
SG.05.1/1B

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

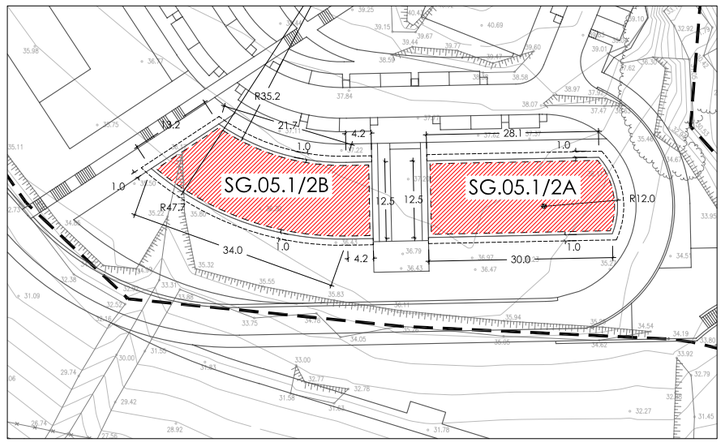
E - 1:1000



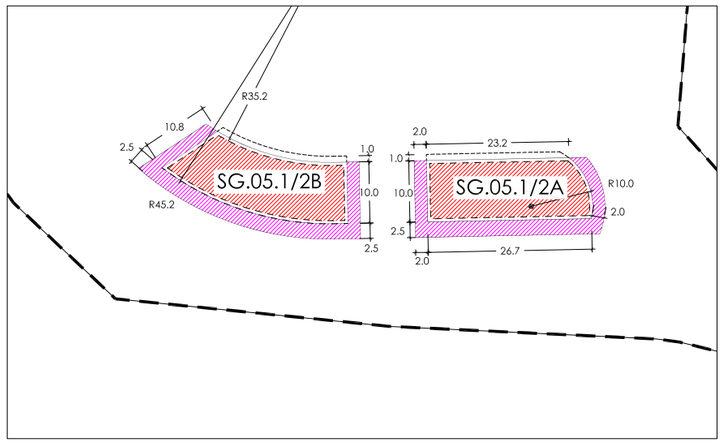
ERDISOTO OINA
PLANTA SEMISOTANO



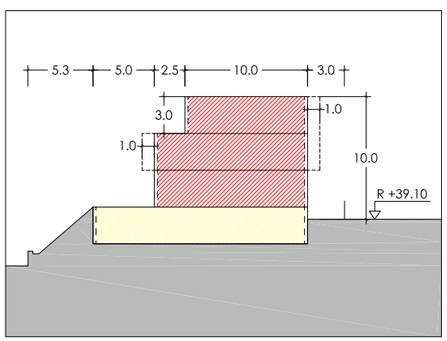
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



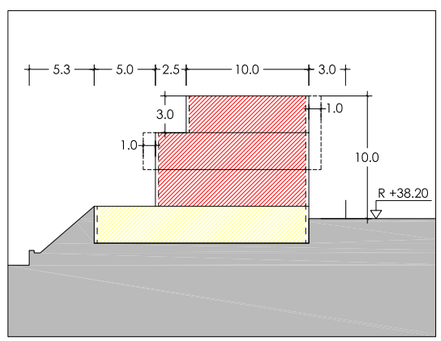
1. OINA
PLANTA 1



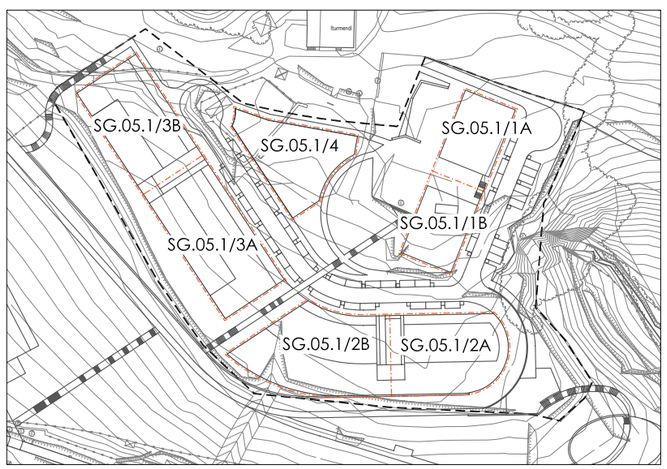
ATIKO OINA
PLANTA ATIKO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500



2 EBAKIDURA
SECCION 2
E - 1:500



Hernaniko 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

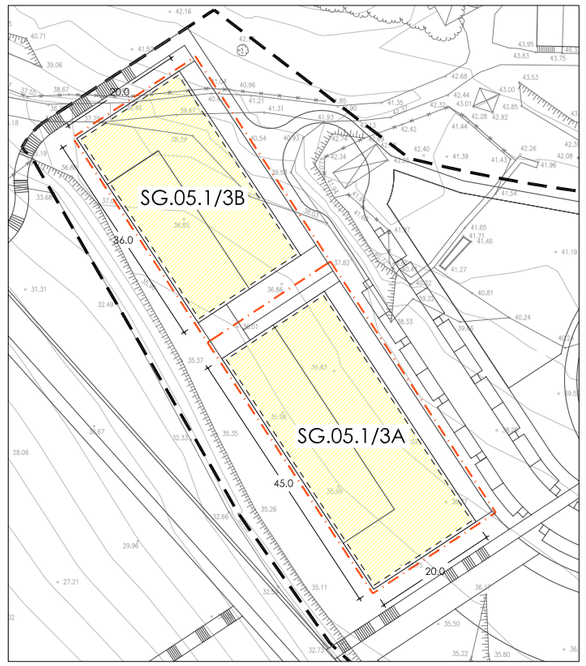
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/IPARRA
SAGASTIALDE

SG.05.1/2A
SG.05.1/2B

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

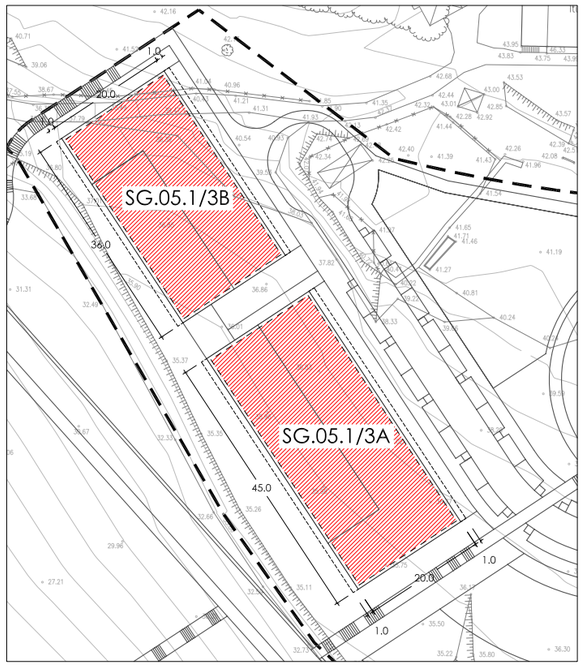
E - 1:1000



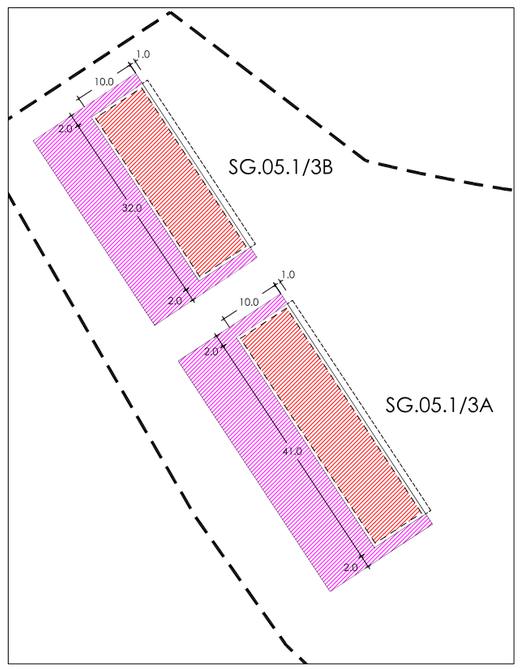
ERDISOTO OINA
PLANTA SEMISOTANO



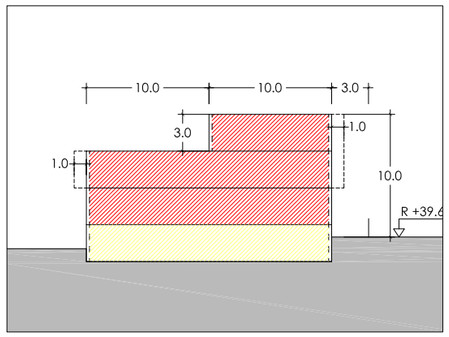
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



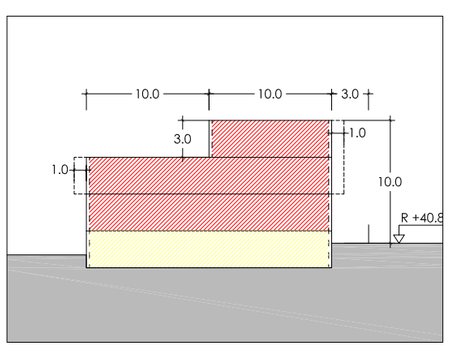
1. OINA
PLANTA 1



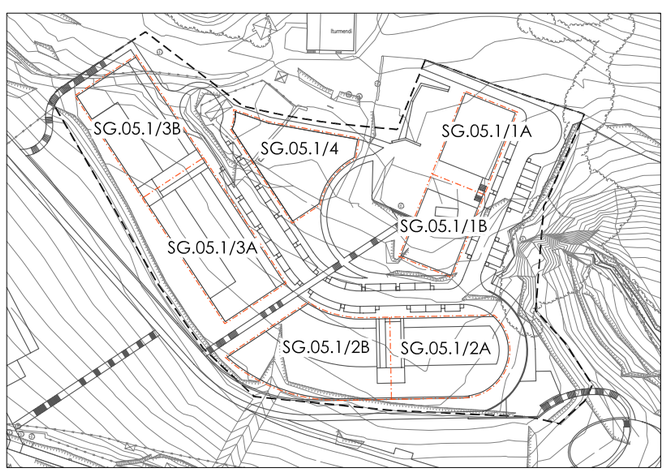
ATIKO OINA
PLANTA ATICO



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 m^2

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.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Lurzoru Hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa" (Azal. 34.330 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 12.016 m^2 (t)

* Eraikigarritasun orokor hori sektorearen azalera osoari batez beste 0,35 m^2 (t)/m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatzearen emaitza da.

* Sestra azpian: 5.000 m^2 (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 m^2 (t) kenduta): 9.931 m^2 (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 90 m^2 (t)ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da.

  - Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako xedatua: 5.462 m^2 (t)
  - Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 1.986 m^2 (t)
  - Etxebizitza Librerako xedatua: 2.483 m^2 (t)

OHARRA: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 1.986 m^2(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 m^2 (t)

* Sestra azpian:

- Eraikigarritasuna guztira: 5.300 m^2 (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 m^2 (t)
  - Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Erregimen Tasatuan: 900 m^2 (t)
  - Aparkaleku eta antzekoetarako xedatua, Salmenta Libreko Erregimenean: 1.650 m^2 (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 EHAA).

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.

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.

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.

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.