Hernaniko Udala

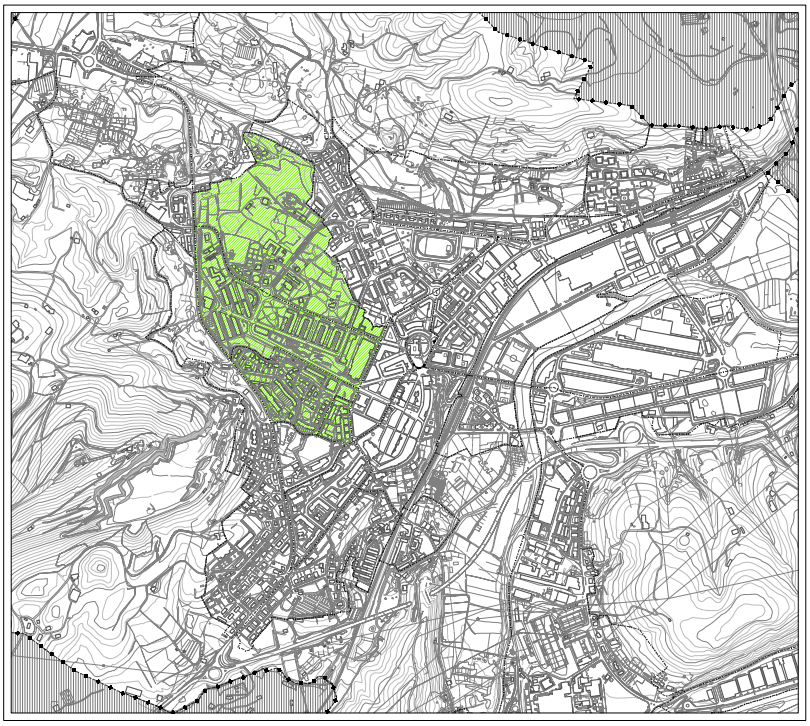
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 - AGIRIA

HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

BEHIN BETIKO ONARPENA



3. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUA

HIRIGUNEA/MENDEBALA (HM)

(OA) OARTZU
(KA) KAROBIETA - ATSEGINDEGI
(LA) LATSUNBE
(VI) VILLAS

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 – AGIRIA

HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK

3. LIBURUA

HIRIGINTZA-EREMUA

HIRIGUNEA / MENDEBALA (HM)

(OA) OARTZU
(KA) KAROBIETA-ATSEGINDEGI
(LA) LATSUNBE
(VI) VILLAS

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

3. LIBURUAREN AURKIBIDEA – (HM) HIRIGUNEA - MENDEBALA HIRIGINTZA-EREMUA

Orr.

* (HM) OA - OARTZU AZPI-EREMUA 1
  - OA.01 Area 2

* (HM) KA – KAROBIETA-ATSEGINDEGI AZPI-EREMUA 5
  - KA.01 Area 6
  - KA.02 Area 9
  - KA.03 Area 12
  - KA.04 Area 19
  - KA.05 Area 22

* (HM) LA – LATSUNBE AZPI-EREMUA 25
  - LA.01 Area 26
  - LA.02 Area 29
  - LA.03 Area 33
  - LA.04 Area 37
  - LA.05 Area 40

* (HM) VI – VILLAS AZPI-EREMUA 43
  - VI.01 Area 44
  - VI.02 Area 47
  - VI.03 Area 51
  - VI.04 Area 54
  - VI.05 Area 58
  - VI.06 Sektorea 63
  - VI.07 Area 68

PLANOAK (1/2000 eskala)

1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa

2-Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra

3-Kalifikazio Xehakatua

4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak

5- Hirigintza Exekuziorako Baldintzak

(HM) OA – OARTZU

AZPI-EREMUA

(HM) OA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Elkano, Txantxilla, Aristizabal eta Karobieta kaleen artean dagoen bizitegietarako hirigintza-garapena sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

– Gutxi gorabeherako azalera: 12.417 m^2.

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- 1974ko otsailaren 6an behin betiko onetsitako “18 Industrialdearen (5. Barrutia) Barne Berrikuntzarako eta Mugapenerako Proiektuak” eta “Tomasen Villa” finkari (Txantxilla eta Aristizabal kaleen izkina) dagokionez proiektu horren aldaketak ezarritako egungo antolamendua finkatzea, 1994ko Arau Subsidiarioek erabaki bezala (SU-6.1 Area).

- Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

- Etxebizitza-pilaketarekin eta ekipamendu kolektiboaren eskasiarekin loturik Area honek jasaten dituen arazoak hurbileko lurralde-unitateetarako proposatutako hirigintza-jarduketen bitartez jorratu behar izan dira.

- Elkano kaleko 17 zk. etxearen behe-solairuaren lerrokadurak arautzeko burutu litekeen jarduketan hirigintza-parametroak finkatzea, 1994an onetsitako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean jasota dagoen moduan.

C.- OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako “1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“A.10 Gunea. Bizitegietarako Intentsiboa” (Azal. 9.270 m2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 2.436 m2).

“F.00 Sistema Orokorra. Zerbitzuko Azpiegiturak” (Azal. 711 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 Proiektuek ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Salbuespentzat hartzen da Elkano kaleko 17 zk. partzela, eta bere egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango du, behe-solairuan duen okupazioa areagotuz, finka mugakidean (19 zk.) dagoen gorputzaren jarraipen gisa, eta horrek duen profil eta altuera berarekin, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu-irizpideekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/OA.01) eta Zerbitzuko Azpiegiturarenak (F.00/OA.01) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Elkano Kaleko 17 zk. partzelarentzat proposatutako eraikigarritasun-gehikuntzaren antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan finkatuta geratu da, eta beraz, zuzenean gauzatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

Salbuespentzat hartzen da Elkano Kaleko 17 zk. finkaren parte bat, eta horri Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokio, eraikigarritasun haztatua handitu egin delako.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

Salbuespentzat hartzen da Elkano kaleko 17 zk. partzela, eta bere egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango du, behe-solairuan duen okupazioa areagotuz, finka mugakidean (19 zk.) dagoen gorputzaren jarraipen gisa, eta horrek duen profil eta altuera berarekin, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu-irizpideekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.
Elkano kaleko 17 zk. partzelan, gainerako egungo parametroak mantenduz, partzela mugakidean (19 zk.) dagoenaren altuera bera duen solairu bateko gorputz bat eraiki ahal izango da behe-solairuan, eta horren

gehieneko okupazioa (125 m^2-t-) eraikin nagusiaren mendebaldeko lerrokadurak (atzealdekoak) eta finkaren 3 mugek zehaztuko dute.

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen "4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak" Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

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

Arau Berezi honen "5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak" Planoan Zuzkidura Jarduketa mugatu da: OA.01.1 (Elkano kaleko 17 zk. finkaren partea). Baldin eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioei begira, beharrezkoa bada, jarduketa honen Birpartzelazio Proiektu bat onetsiko da, betiere Arau Berezi honek aurreikusitako eraikuntza-jarduketari dagokion obra-baimena eman aurretik.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

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

(HM) KA – KAROBIETA - ATSEGINDEGI

AZPI-EREMUA

(HM) KA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Aristizabal, Elkano eta Urbieta kaleen artean kokatutako Atsegindegi Plaza sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

- Gutxi gorabeherako azalera: 3.253 m^2.

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua eta Hiriko Gune Librearen erabilera (plaza estalia) finkatzea.

- Udal baimenaren arabera eraikitako sestrapeko egungo eraikina (administrazio-emakidaren erregimena duen aparkalekua) finkatzea.

- Area honetako bide-sarea planeamendu orokorrak proposatutako Hernaniko Hiriguneko zirkulazioaren birmoldaketaren arabera egokitzeko beharrezkoak diren obrak burutzea (norabide bakarreko galtzadak, bidegorria eta abar).

C.- OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Espazio Libreak" (Azal. 2.137 m2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 1.116 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren (sestra gainean nahiz azpian) formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagokion udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Halaber, Udalak erabaki ditzakeen aldi baterako erabilerak baimentzen dira, hala nola azoka txikiak, aisialdiko jarduketak, jolasak eta abar.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorra (D.10/KA.01) eta Bide Sarearena (C.10/KA.01) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzelari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren (sestra gainean nahiz azpian) formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

4. Erabilera xehakatuak.
Finkatutako partzela eraikigarria (sestrapean) aparkaleku-erabilerarako xedatu beharko da administrazio-emakidaren erregimenean, aipatutako emakida hori arautzen duten arau berezietan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzelan finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

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

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

(HM) KA.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Egun Osakidetzaren Osasun Zentroa kokatuta dagoen osasun-ekipamenduko partzela eraikia eta hiritartua sartzen da Area honen barruan.
- Gutxi gorabeherako azalera: 2.335 m2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egun dagoen Osasun Ekipamendu Komunitarioko eraikina eta erabilera finkatzea.

- Egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko aukera arautzea.

- Area honetako bide-sarea planeamendu orokorrak proposatutako Hernaniko Hiriguneko zirkulazioaren birmoldaketaren arabera egokitzeko beharrezkoak diren obrak burutzea (norabide bakarreko galtzadak, bidegorria eta abar).

C.- OINARRIZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa" Osasun Erabilera (Azal. 1.594 m2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 741 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira.

Erabilera bereizgarria Osasunekoa izanik, erabilera onargarritzat jotzen dira titulartasun publikoaren azpian burutzen diren ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/KA.02) eta Ekipamendu Komunitarioarenak (E.00/KA.02) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Proposatutako antolamendu xehakatua erabat edo partzialki berregokitu edo aldatu ahal izango da, dagozkion Xehetasun Azterketen bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete beharko dira.

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela honi izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arrazoi justifikaturik baldin badago, partzelaren eraikigarritasun fisiko hori handitzea baimendu ahal izango du Udalak, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela eraikigarria osasun-erabilerarako xedatu beharko da. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuta geratzen bada, horren zati bat edo osorik ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (titulartasun publikoan burututako ekipamenduak): Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Egun dauden eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu egiten dira.

Egungo eraikuntzak izan ditzakeen handitzeetan edo horren ordezkapenetan, Xehetasun Azterketa baten bitartez finkatuko dira lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, eta betiere, hauek errespetatu beharko ditu:

* Egungo eraikinaren lerrokadurak eta okupazioa, gehienekotzat hartuko direlarik.

* Sestra gaineko gehieneko profila BS + 3ES (12 m) eta 2 SS sestra azpian.

6. Partzelazioa.
Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Ez da egoki horrelakorik zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu publikoa delako.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

2. Jarduketa-baldintzak.
Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko lanetan, baldin eta Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatua berriz aztertzea eskatzen badute, Xehetasun Azterketa bat aurrez onetsita arautuko dira, eta Xehetasun Azterketa horretan Arau Berezi honek aurreikusitako oinarrizko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dira, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduketen exekuzioari egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu.

(HM) KA.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Garai bateko Karobieta auzoaren inguruan egituratutako hiri-garapena sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

- Gutxi gorabeherako azalera: 29.415 m^2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Eusko Jaurlaritzak 1985eko abuztuaren 7an behin betiko onetsitako “Latsunbe, Karobieta eta Atsegindegi Arean Hernaniko Plan Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektuak” eta Udal Batzarrak 1988ko apirilaren 30ean behin betiko onetsitako “SU-8 Karobieta 31-33 zk. Arearen” Xehetasun Azterketak ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

- Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

- Villa San Ignacio partzelaren (Karobieta 3 zk.) antolamendua mantentzea, 1994ko irailaren 16an onartutako SU-7.7 Arearen Xehetasun Azterketan ezarritako mugaketari eta antolamendu-zehaztapenei jarraiki. Villa San Ignacioren eraikina mantentzen da, ekialdeko fatxadara atxikitako terraza izan ezik. Azken horrek, Azterketak xedatu bezala, antolamenduz kanpo jarraituko du, eta eraitsi egin beharko da; terrazak okupatutako lurzorua, finkako beste zenbait lursailekin batera, doan lagako zaizkio Hernaniko Udalari, aipatu Xehetasun Azterketan ezarrita dagoen moduan.

Edonola ere, 2007ko ekainaren 12an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak SU-7.7 arearako ezarritako eta eraikuntza berriei aplikagarriak zaizkien hirigintza-parametroak eta -baldintzak mantendu beharko dira.

- Onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak 34 zk. Karobieta finkan (San Jose de la Montaña) sartuta dauden lursailei emandako bizitegi-aprobetxamendu berriaren antolamendua arautzea.

- Buskando baserriaren partzelan (Karobieta 6 zk.) dagoen eraikina ordezkatzeko jarduketak hirigintza alorrean txertatzeko irizpideen arabera arautzea.

- Karobietako 31 zk.an oraindik eraiki gabe dagoen eta bizitegi-erabilera duen partzelan indarrean dauden antolamendu-zehaztapenak finkatzea (1988ko apirilaren 30ean Udal Batzarrak behin betiko onetsitako “SU-8 Area, Karobieta 31-33 zk.” Xehetasun Azterketa).

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzuko sare orokorrak hobetzeko jarduketak abiaraztea, eta horien artean, Juan de Urbietan bidegorriaren tarte bat eraikitzea, Zirkuituko Errepidearen espaloi-tarte bat proposatutako bide-sarearen diseinu berriraren arabera egokitzea, eta Carrero parkea paisaia, funtzio eta ingurumenaren aldetik hobetzea, horren beheko partean dagoen kioskoa ezabatuz, Juan de Urbieta kaletik duen sarbidean.

- Aristizabal kaleko galtzada eta espaloia egokitzea Villa San Ignacioko partzelaren tarte mugakidean, indarrean dagoen SU-7.7 Arearen Xehetasun Azterketan ezarritakoaren arabera (gutxienez 5 m-ko galtzada). Izan ere, planeamendu orokor honek erdiguneko zirkulazio-sistemarako egindako proposamenean funtsezko elementua da hori, Izpizua kaletik igarotzen den trafikoa ezabatzeari begira eta Hirigune Historikoaren ondo-ondoko zabalguneko kaleetan (Izpizua, Nafarroa, Biteri eta Juan de Urbieta) ibilgailuentzako irispide-erregimen mugatu bat ezartzeari begira. Karobieta kalera ematen duen partzelaren aurrealdean ibilgailuentzako sekzioa (5 m) arautuko da eta 2 m-ko espaloi bat eta 2 m-ko sekzioa duen lerroko aparkaleku-zerrenda bat jarriko dira.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.

Arau Berezi honetako “1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa" (Azal. 2.455 m^2).

"A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa" (Azal. 24.402 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 2.568 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Egungo garapena:
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Planek ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Halere, familia bakarreko edo familia biko eraikinetan, baldin eta beren egungo azalera eraikiak ez badu bide ematen gutxienez 90 m2 erabilgarri dituzten etxebizitzak egiteko, handipen partzialak egin ahal izango dira, gutxieneko estandar horretara iritsi arte (90 m2 erabilgarri edo bestela 110 m2 eraiki).

Era berean, 1985 baino lehen eraikitako partzeletan, baldin eta ibilgailuentzako zuzeneko irispidea badute zerbitzuko bidetik (Iturregi kalearen luzapena), eraikin osagarri bat eraiki ahal izango da, aparkaleku-erabilerarako bakar-bakarrik, 25 m2(t)ko gehieneko azalerarekin.

Garapen berria:

Karobieta 31 zk.
* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 300 m^2 (t)

* Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 120 m^2 (t)

Karobieta 34 zk. (San Jose de la Montaña) (eraikuntza berria)
* Sestra gainean: 110 m^2 (t)

* Sestra azpian: 55 m^2 (t)

Karobieta 6 zk. Buskando Baserria (ordezkapen-eragiketa)
* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 1.000 m^2 (t)

* Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 400 m^2 (t)

Karobieta 3 zk. Villa San Ignacio (ordezkapen-eragiketa eta eraikuntza berria)
Indarreko Xehetasun Azterketan xedatu bezala:
* Eraikuntza berria (XAko A partzela)

* Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 360 m^2 (t)
* Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 165 m^2 (t)

* Eraikin finkatua (Villa S. Ignacio) (XAko A partzela): 440 m^2 (t)

Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 440 m^2 (t)
Sestra azpian (sotoa / erdi-sotoa): 165 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, jarraian aipatzen den moduan banatuta geratu da:

Karobieta 31 zk.

* Sestra gainean: 300 m^2 (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak (etxebizitza bakoitzeko batez besteko azalera eraikia 150 m^2-t-/etxeb.). Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.
* Sestrapean: 120 m^2 (t) zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

Karobieta 34 zk. (San Jose de la Montaña)

* Sestra gainean: 110 m^2 (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak (gehienez etxebizitza bat). Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.
* Sestrapean: 55 m^2 (t) etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

Karobieta 6 zk. Buskando Baserria

* Sestra gainean: 1.000 m^2 (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak. 500 m^2 (t) antolatutako eraikin bakoitzeko (etxebizitza bakoitzeko batez besteko azalera eraikia 125 m^2-t-/etxeb.). Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.
* Sestrapean: 400 m^2 (t) (200 m^2-t- antolatutako bi eraikinetako bakoitzean) zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

Karobieta 3 zk. Villa San Ignacio

* Sestra gainean: 360 m^2 (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak (gehienez 4 etxebizitza). Erabat Etxebizitza Librearen erregimenerako xedatua.
* Sestrapean: 165 m^2(t) zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/KA.03).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Finkatutako Sistema Lokalak (bide-sarea eta zuzkidura publikoak) arautuko dituzte Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako “Hirigintza Arau Orokorrak” B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

- EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da “Fundiciones Maturana” izeneko garai bateko orubea (153 Erref.), “Kokagune Aldatua” kontzeptupean (70ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta eraiki gabeko gune libre bilakatu zen bizitegi-erabilera duen area batean) (CS-2.d).
- Parkeak eta zuhaitzak Hiri Gunean (CS- 4.e) Karrero Parkea (Erref. N-2.5).
- GI-2132 Errepideak berekin dituen zorrak (CS-6.c). Behin-behineko baldintza, aipatutako errepide horren Saihesbidea eraiki bitartean.
- Bizitegi Erabilerari dagokion Area Akustikoa (CS-7.a)

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Karrero Parkea Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu da, “Udal Babeseko Natur Ondasun eta Elementuak – Hiri Parkeak” atalaren barruan (Erref. N-2.5). Aplikatzekoa den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horretarako ezarritakoa izango da.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
GI-2132 errepideko trafikoak eragindako soinu-eragina gutxituko duten neurriak hartzeko aukera eta premia aztertu beharko da.

GI-2132 Errepidean trafikoa lasaitzeko neurriak hartu beharko dira.

Partzela finkatuei dagokienez, ez da beharrezko babeserako beste irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area honen antolamendu berriko partzelen exekuzioan: obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar...

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Planek ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Eraikuntza berrikoak edo ordezkatzekoak diren partzelen antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan finkatuta geratu da, eta beraz, zuzenean gauzatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doazen Orri Grafikoak).

Nolanahi ere, partzela horietarako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

Karobieta 3ko (Villa San Ignacio) partzelari dagokionez, antolamendu xehakatua onartutako SU-7.7 Arearen Xehetasun Azterketak ezarritakoa da (ikus B atala).

Karobieta 34ko (San Jose de la Montaña) partzela eraikigarriari dagokionez, eraikigarritasun berria exekutatzeko Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat taxutu beharko da.

11. Programazioa.
Villa San Ignacio partzelari dagokion Zuzkidura Jarduketa izan ezik, Area hau ez dago programazio baten mende, eta hori exekutatzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programaren agirian ezarritakoak dira.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

Salbuespen dira: (ikus Arau Berezi honetako “1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” Planoa).

* Karobieta 31, 34 (San Jose de la Montaña), 6 (Buskando baserria) eta 3 (Villa San Ignacio) zenbakietan kokatutako partzela eraikigarriak, eraikigarritasun haztatua gehitu izanagatik Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokielako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Egungo garapena:

Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen, Arau Berezi honetako C.4 atalak aurreikusitakoaren kalterik gabe.

Garapen berriak:

"a.30 / KA.03.1" partzela
* Bizitegi Erabilera: 300 m^2 (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 2 izango da, erabat salmenta libreko erregimenean xedatuak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 120 m^2 (t)

"a.30 / KA.03.2" partzela
* Bizitegi Erabilera: 110 m^2 (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 1 izango da, salmenta libreko erregimenean xedatua.
* Erabilera osagarriak (trastelekua, txokoa eta abar): 55 m^2 (t)

"a.30 / KA.03.3" partzela
* Bizitegi Erabilera: 1.000 m^2 (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 8 izango da (4 etxebizitza, antolatutako bi eraikinetan), erabat salmenta libreko erregimenean xedatuak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 400 m^2 (t)

"a.10 / KA.03.4/A" partzela
* Bizitegi Erabilera: 360 m^2 (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 4 izango da, salmenta libreko erregimenean xedatuak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua eta abar): 165 m^2 (t).

"a.10 / KA.03.4/B" partzela (finkatua)
* Bizitegi Erabilera: 440 m^2 (t). 2 m edo hortik gorako altuera duten hegal itxiak eta estalkipeko guneak ere barne. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 4 izango da, salmenta libreko erregimenean xedatuak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua eta abar): 165 m^2 (t).

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudia izan ezik, horietan ez baita aplikatzekoa izango, izan ere, horietan, onetsitako Planek aurreikusitakoak izango dira erabilera baimenduak (ikus Arau Berezi honen B atala).

Arau Berezi honetan proposatutako eraikin berrietan erabaki beharreko erabilera-antolamendu xehakatuak Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan ezarritakoa beteko du. Karobieta 34ko (San Jose de la Montaña) partzelan aurreikusitako eraikuntza berriei dagokienez, sestra gaineko solairuak etxebizitzarako soilik izango dira, eta sestrapekoa etxebizitzaren erabilera osagarrietarako, garajeak edo aparkalekuak izan ezik.

Lurzoru libre pribatua ibilgailuen lorategi eta aparkaleku gisa bakarrik erabili beharko da.

Arau Berezi honen C.4 atalean baimendutako bigarren mailako aprobetxamenduak partzelako etxebizitzei atxikiriko garajeetarako bakar-bakarrik xedatuko dira.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.

Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Eraikin berriei dagokienez, Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan ageri direnak dira. Nolanahi ere, jarraian aipatzen diren gutxieneko baldintzak beteko dira:

* "a.30 / KA.03.1" partzela

Adierazitako lerrokadurak gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Lerrokadura horiek 5 m-ko gutxieneko tartea errespetatuko dute gune publikoen mugetara eta 3 m-koa partzelaren gainerako mugetara.

Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, hauxe izango da: Sestra gainean: BS + 1ES + EPS (6 m). Sestrapean: 1SS.

Eraikuntzaren oinplanoko gehieneko okupazioa 120 m^2 izango da.

* "a.30 / KA.03.3" partzela:
Adierazitako lerrokadurak gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Lerrokadura horiek 5 m-ko gutxieneko tartea errespetatuko dute gune publikoen mugetara eta 3 m-koa partzelaren gainerako mugetara.
Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, hauxe izango da: Sestra gainean: BS + 2ES + EPS (9 m). Sestrapean: 1SS.
Eraikin bakoitzaren oinplanoko gehieneko okupazioa 200 m^2 izango da.

* Hegalak.
Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan aurreikusitako etxebizitza-solairuetan bakarrik baimentzen dira hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek arautu diren moduan, eta partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoaren muga betetzearen kalterik gabe.

"a.30 / KA.03.2" partzelan proposatutako eraikuntza berriei dagokienez, lerrokadurak, profilak, altuerak eta abar dagokion Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarritakoak izango dira, gutxieneko jarribide hauek aintzat hartuz:

Lerrokadurek partzelaren mugetara gutxienez 3 m-ko tartea gordeko dute, eta 6 m-koa Karobieta 34ko (San Jose de la Montaña) partzelan lehendik dagoen eraikinera.
Eraikuntzaren profila eta altuera, partzelaren egungo sestrarekiko, honakoa izango da: Sestra gainean: BS + 1ES (6 m). Sestrapean: 1SS.
Eraikin bakoitzaren oinplanoko gehieneko okupazioa 55 m^2 izango da, sestra gainean nahiz sestrapean.

"a.10 / KA.03.4/A" eta "a.10 / KA.03.4/B" partzelei dagokienez, lerrokadurak, profilak, altuerak, okupazioa eta abar onartutako SU-7.7 Arearen Xehetasun Azterketak ezarritakoak izango dira (ikus B atala).

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

Antolatutako partzela eraikigarri berriak hauek dira:

*"a.30 / KA.03.1" partzela, bizitegi-erabilera duena, 568 m^2 inguruko azalera batez. Zatiezina.
*"a.30 / KA.03.2" partzela, bizitegi-erabilera duena, 420 m^2 inguruko azalera batez. Zatiezina.
*"a.30 / KA.03.3" partzela, bizitegi-erabilera duena, 1.540 m^2 inguruko azalera batez. Bi partzelatan zatitu daiteke ("a.30 /KA.03.3/A" eta "a.30 / KA.03.3/B"), baldin eta lortzen den gutxieneko partzelak 700 m^2 baino txikiagoa izango ez den azalera badu.
*"a.10 / KA.03.4/A" partzela, bizitegi-erabilera duena, 696,60 m^2 inguruko azalera batez. Zatiezina.
*"a.10 / KA.03.4/B" partzela, bizitegi-erabilera duena, 630,40 m^2 inguruko azalera batez. Zatiezina.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta "4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak" Planoan eta Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduan partzela eraikigarrietarako xedatutako lurzorua salbuetsiz, erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.
Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

Partzela eraikigarri berrietan, dagozkion Hirigintza Obra Osagarrien Proiektuen arabera zehaztu eta definituko dira hirigintza-obra osagarriak (zerbitzu-sare orokorretako hartuneak, irispideak eta lurzoru ez-eraikia egokitzea). "a.10 / KA.03.4" partzelaren hirigintza-lanak, berriz, dagokion Hirigintza Proiektuaren bitartez burutu beharko dira.

Arau berezi honek antolatutako eraikuntza berriko lau partzela horietako bakoitzak ibilgailuentzako irispide bakarra eduki dezake bide-sare publikotik. Gainerako partzela finkatuetan dagozkion eraikuntza-baimenek edo, hala egokituz gero, onetsitako Planek xedatutakoa bete beharko da (ikus Arau Berezi honetako B atala).

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

Arau Berezi honen "5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak" Planoan lau Zuzkidura Jarduketa mugatu dira: KA.03.1, KA.03.2, KA.03.3 eta KA.03.4.

Proposatutako Zuzkidura Jarduketa horietan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioetarako, beharrezko Birpartzelazio Proiektuak onetsiko dira, dagozkion jarduketak burutu baino lehen.

Aurreikusitako Zuzkidura Jarduketetan, gutxieneko eraikuntza-unitatea eraikin isolatu oso bat izango da.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.
KA.03.1, KA.03.2 eta KA.03.3 Zuzkidura Jarduketei dagokienez, ez da beharrezkoa horrelakorik zehaztea.

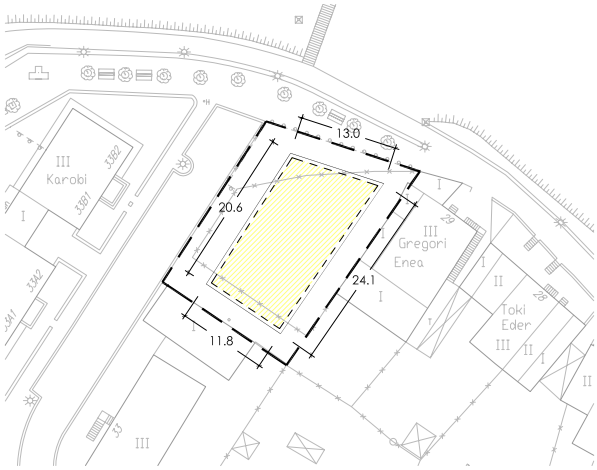
KA.03.4 Zuzkidura Jarduketari dagokionez, hori gauzatzeko eta izapidetzeko epeei dagokienez, hirigintza-legeria aplikagarriak horri buruz ezartzen duena bete beharko da.

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

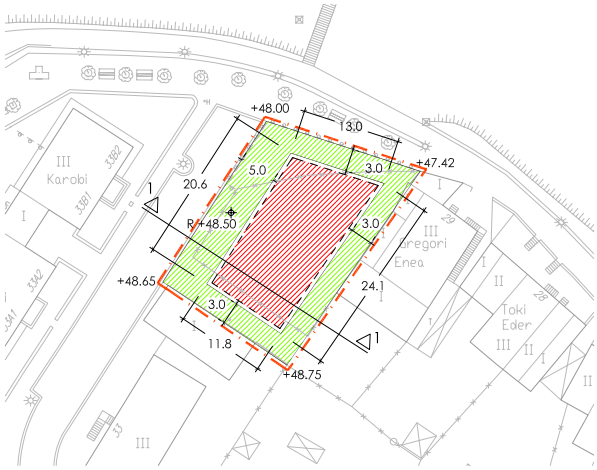
Villa San Ignaciori dagokionez, ekialdeko fatxadara atxikitako terraza Antolamendutik Kanpo dagoela adierazten da, onartutako Xehetasun Azterketako antolamendu xehakatuarekin bat ez datorrelako (ikus B atala). Eraikuntza-elementu hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluak xedatutako erregimenaren mende geratuko da.

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

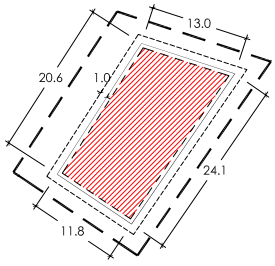
Aurreikusitako lau Zuzkidura Jarduketei egotz dakizkiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta egon nahiz ez egon. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte. Horien artean, eta KA.04.3 eta KA.04.4 eremuei dagokienez, antolamendu xehakatuak erabilera eta jabetza publikora bideratutako lurzorua doan eta kargarik gabe lagatzearena, eta, KA.04.4 eremuaren kasuan, Villa San Ignacioko ekialdeko fatxadara atxikitako terrazaren eraisketaren exekuzioa eta finantziazioa; izan ere, terraza hori antolamendutik kanpokotzat deklaratu du onartutako Xehetasun Azterketak.



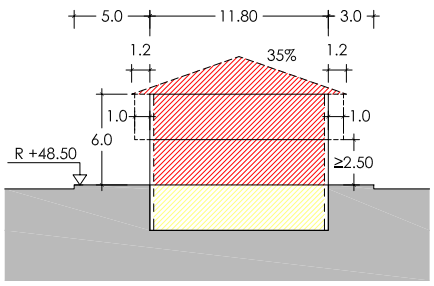
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA.
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO.
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

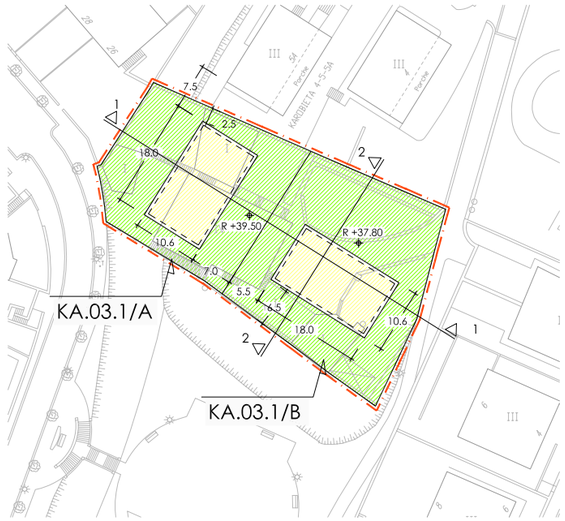
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/MENDEBALA
KAROBIETA ATSEGINDEGI

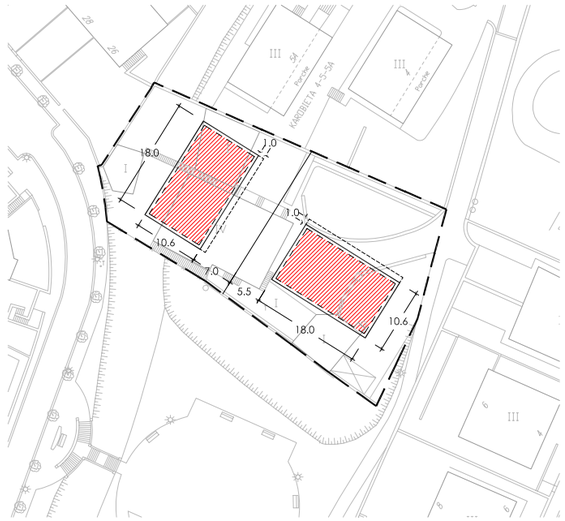
KA.03.1

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

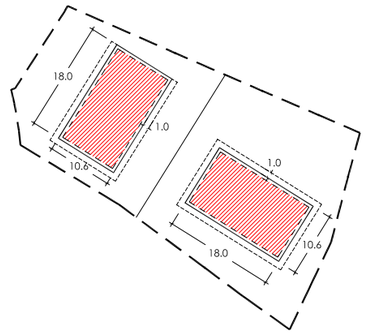
E - 1:1000



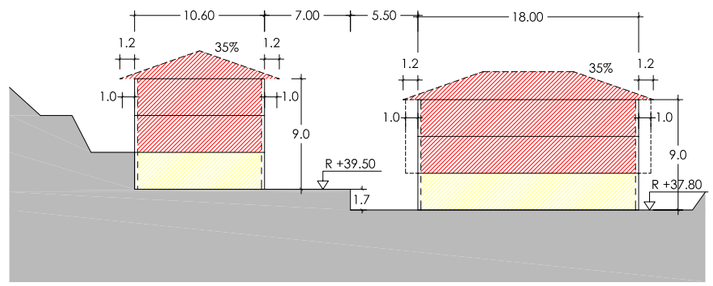
ERDI SOTO OINA
PLANTA SEMI-SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA.
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO.
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE.
EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/MENDEBALA
KAROBIETA ATSEGINDEGI

KA.03.3

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

E - 1:1000

(HM) KA.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Garai bateko Karobieta auzoaren garapen gisa sortutako dentsitate txikiko hiriko bizitegi-eremua sartzen da Area honen barruan; iparraldean auzo horrekin, mendebaldean Langile Ikastolaren irakaskuntzarako partzelarekin, hegoaldean Iturregi kalearekin eta ekialdean Aristizabal kalearekin egiten du muga. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek, eta Iturregi kalea da horren ardatz egituratzailea.

– Gutxi gorabeherako azalera: 17.859 m^2.

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1989ko martxoaren 14an behin betiko onetsitako “SUE-7.9 Sektorearen Plan Partzialak” eta Udal Batzarrak 1994ko irailaren 29an behin betiko onetsitako "38 zk partzelaren Xehetasun Azterketak" ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

- Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko eta mantentzeko ekintzak abiaraztea. Horien artean, Areako bide-sarea (Aristizabal kalea) planeamendu orokor honek proposatutako Hernaniko Hiriguneko zirkulazio-birmoldaketaren arabera egokitzeko beharrezkoak diren obrak daude.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako “1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa” (Azal. 17.258 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 601 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 eta Xehetasun Azterketak ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dagoen Bide Sistema Orokorra (C.10/KA.04) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Bide Sistema Lokala (Iturregi Kalea) eta Gune Libreena (Buskando baserriaren ondoko Haurrentzako Jolas Gunea) Area honen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

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

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

(HM) KA.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Egun Langile Institutua kokatuta dagoen irakaskuntza-ekipamendurako partzela eraiki eta hiritartua sartzen da Area honen barruan.
- Gutxi gorabeherako azalera: 10.987 m2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egungo eraikinak, Irakaskuntza Ekipamenduko erabilera eta erabilera osagarriak (kirolerakoak, aisialdirakoak eta abar) finkatzea

- Egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko aukera arautzea.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa" Irakaskuntza Erabilera (Azal. 10.020 m2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 967 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira.

Erabilera bereizgarria Irakaskuntzakoa izanik, erabilera onargarritzat jotzen dira titulartasun publikoaren azpian burutzen diren ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/KA.05) eta Ekipamendu Komunitarioarenak (E.00/KA.05) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

- GI-2132 Errepideak berekin dituen zorrak (CS-6.c). Behin-behineko baldintza, aipatutako errepide horren Saihesbidea eraiki bitartean.
- Bizitegi Erabilerari dagokion Area Akustikoa (CS-7.a).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
GI-2132 errepideko trafikoak eragindako soinu-eragina gutxituko duten neurriak hartzeko aukera eta premia aztertu beharko da.

GI-2132 Errepidean trafikoa lasaitzeko neurriak hartu beharko dira.

Ez da beharrezkoa babeserako beste irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Proposatutako antolamendu xehakatua erabat edo partzialki berregokitu edo aldatu ahal izango da, dagozkion Xehetasun Azterketen bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete beharko dira.

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

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.

Egungo eraikuntzak izan ditzakeen handitzeetan edo horren ordezkapenetan, Xehetasun Azterketa baten bitartez finkatuko dira lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, eta betiere, hauek errespetatu beharko ditu:

* Partzela eraikiaren gehieneko okupazioa %50ekoa izango da

* Egungo eraikinak duen sestra gaineko gehieneko profil bera.

* 15 m-ko gutxieneko tartea Zirkuituko Errepideari dagokion partzelaren mugara eta 3 m-koa partzelaren gaineko mugetara.

6. Partzelazioa.
Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen "4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak" Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Ez da egoki horrelakorik zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu publikoa delako.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

Udalaren edo ekipamenduaren kudeaketaz arduratzen den Erakundearen eginkizuna izango da zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak bere kontura egokitu eta mantentzea, udal irizpideekin bat etorriz, eta halaber, barnealdeko gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura eraikitzea (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa errespetatuz, betiere).

2. Jarduketa-baldintzak.
Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko lanak, baldin eta Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatua berriz aztertzea eskatzen badute, aldez aurretik Xehetasun Azterketa bat onetsiz arautuko dira, eta Xehetasun Azterketa horretan Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dira, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduketen exekuzioari egotz dakiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta egon nahiz ez egon.

(HM) LA – LATSUNBE

AZPI-EREMUA

(HM) LA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Egun Kiroldegia kokatuta dagoen kirol-ekipamendurako partzela eraiki eta hiritartua sartzen da Area honen barruan.
- Gutxi gorabeherako azalera: 11.453 m2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egun dagoen eraikina eta Kirol Ekipamendu Komunitarioaren erabilera finkatzea.

- Egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko aukera arautzea.

- Arearen urbanizazioa hobetzeko lanak abiarazteko aukera aztertzea, eta horien artean, eraikinaren sarrerako ataurre-gunearen (mendebaldeko fatxada) eta Juan de Urbieta kalearen artean dagoen gainbehera handiari konponbide bat emango liokeen hiri-igogailu bat eraikitzea.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa" Osasun Erabilera (Azal. 7.888 m2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 3.565 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira.

Erabilera bereizgarria Kirolerakoa izanik, erabilera onargarritzat jotzen dira titulartasun publikoaren azpian burutzen diren ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dauden Bide Sistema Orokorrak (C.10/LA.02) eta Ekipamendu Komunitarioarenak (E.00/LA.02) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Proposatutako antolamendu xehakatua erabat edo partzialki berregokitu edo aldatu ahal izango da, dagozkion Xehetasun Azterketen bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete beharko dira.

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela honi izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arrazoi justifikaturik baldin badago, partzelaren eraikigarritasun fisiko hori handitzea baimendu ahal izango du Udalak, bertan garatu beharreko ekipamendu-programarekin bat etorriz.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela eraikigarria kirol-erabilerarako eta erabilera pribatuko aparkalekurako xedatu beharko da sotoko solairuetan. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuta geratzen bada, horren zati bat edo osorik ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (titulartasun publikoan burututako ekipamenduak): Kultura, Irakaskuntza, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Egun dauden eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu egiten dira.

Egungo eraikinak izan ditzakeen handitzeetan edo eraikin hori osorik edo zati bat ordezkatzen dutenetan, Xehetasun Azterketa baten bitartez finkatuko dira lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, eta betiere, hauek errespetatu beharko ditu:

* Gehieneko lerrokaduratzat hartuko ditu Latsunbe eta Elkano kaleetan partzela eraikigarriak dituen mugak, arau berezi honetan mugatuta geratu den moduan.

* Egungo eraikinaren altuera errespetatuko du, igerilekua kokatuko den gorputzean izan ezik, 15 m-ko gehieneko altueraraino iritsi baitaiteke Elkano-Latsunbe izkinako espaloiaren sestraren gainetik.

6. Partzelazioa.
Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Ez da egoki horrelakorik zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu publikoa delako.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

2. Jarduketa-baldintzak.
Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko lanak, baldin eta Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatua berriz aztertzea eskatzen badute, aldez aurretik Xehetasun Azterketa bat onetsiz arautuko dira, eta Xehetasun Azterketa horretan Arau Berezi honek aurreikusitako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dira, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduketen exekuzioari egotz dakiekeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta egon nahiz ez egon.

(HM) LA.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Iparraldean Latsunbe kalearekin eta Gizakia Helburu – Izan Fundazioaren laguntzarako partzelarekin, ekialdean Kiroldegiarekin, hegoaldean Juan de Urbieta kalearekin eta Karobieta auzoarekin eta mendebaldean Zirkuituko Errepidearekin muga egiten duen bizitegi-eremua sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

– Gutxi gorabeherako azalera: 95.788 m2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1986ko maiatzaren 20an behin betiko onetsitako “SUE-8.6 Sektorearen Plan Partzialak” eta horren geroko aldaketa puntualak (1994ko uztailaren 19an behin betiko onetsia) ezarritako egungo antolamendua finkatzea.

- Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

- Oraindik exekutatu gabe dauden ekipamendu komunitarioko partzelak (sistema lokalak) berrantolatzea, baina nolanahi ere, indarreko planeamendu orokorrak ezarritako azalera-estandarrei eutsi behar izango zaie:

* Indarreko Plan Partzialeko ekipamendu komunitariorako A, B, C, D eta E partzelei esleitu zaien hirigintza-xedea aitortuz, betiere. Hau da, gune librearena (berdegune publikoa) lehen lau partzelatan, eta bide-sarearena (aparkaleku publikoko area) laugarrenean.

* Konpentsazioan partzela bat birkalifikatzea (gune librea indarreko Plan Partzialean) kultura eta irakaskuntza arloko erreserba-zuzkidurarako xedatzeko, sestra azpiko errotazioko aparkalekuarekin (3.784 m2ko azalera du partzelak). Era horretan, ekipamendu publikoetarako udal programak berekin dakartzan premiei eta planeamendu orokor honek erabakitako bide-egituraketarako proposamen orokorrari erantzungo zaie.

- Arearen urbanizazio hobetzeko obrak abiarazteko aukera aztertzea, eta horien artean, birkalifikatutako B eta C partzelak gune libre lorategidun gisa egokitzeko lanak osatzea. Area honetako eta Azpi-eremuko oinezko eta txirrindularientzako bideak hobetzeko lanak egitean, (HM)LA.01 Area mugakidean aurreikusita dagoen hiri-igogailua eraikiko da Kiroldegiko sarrerako ataurre-gunearen (mendebaldeko fatxada) eta Juan de Urbieta kalearen artean dagoen gainbehera handiari konponbide bat emateko.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako “1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarako” (Azal. 76.651 m2).

“E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa” Kultur Erabilera (Azal. 3.784 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 15.353 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honetako hirigintza-eraikigarritasuna osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, onetsitako Plan Partzialak ezarritako baldintza

eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, edonola ere, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Arau Berezi honek berrantolatutako partzela eraikigarriak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoetarako xedatzen delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea: Juan de Urbieta kalea eta Latsunbe Berri (C10/LA.02).
Ekipamendu komunitarioko Sistema Orokor Berria. Kultur Erabilera (E.00/LA.02)

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek (B atala) ekipamendu publikoko sistema lokalekin, Bide Sistema Lokalarekin (Arearen barneko bidea) eta Gune Libreen eta Ekipamendukoekin (Juan de Urbieta kalean bermatutako lorategi eta kirolerako gunea, Atarrabio Parkea, eta Zirkuituko Errepidearen ondoko eskola-erabilerarako partzela) loturik ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako “Hirigintza Arau Orokorrak” B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

- Parkeak eta zuhaiztia (CS-4.e) Atarrabio Parkea (Erref. zk. N-24)
- Iturburua (CS-2.a)
- GI-2132 Errepideak berekin dituen zorrak (CS-6.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako Ondarea</u>
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu da Atarrabio Parkea, "Udal Babeserako Natur Ondasun eta Elementuak – Hiri Parkeak" (Erref. N-2.4) atalaren barruan. Aplikagarri den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horri begira ezarritakoa da.

9.2. <u>Ingurumen arloko Neurriak</u>
Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar...

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Nolanahi ere, ekipamendu komunitarioko partzelaren antolamendu xehakatua (sistema orokorra) berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

<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.
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, Plan Partzialeko F Zuzkidurarako Partzela (Eskola) izan ezik, baina halere, aipatutako Plan horrek berariaz aurreikusitako aprobetxamendu-araudia bete beharko du. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

Antolatutako erreserbako ekipamendu komunitariorako (sistema orokorra) partzela eraikigarri berriari (e.10/LA.02.1) dagokionez, garatu beharreko zuzkidura-programaren arabera beharrezkoa den eraikigarritasuna erabakiko da, Arau Berezi honen D.5 atalak ezarritako eraikuntza-parametroek berekin dakartzaten mugen kalterik gabe.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikin jakin batzuen behe-solairuetako erabileraren erregulazioa salbu, indarreko Plan Partzialeko Ordenantzek arautuko baitute (ikus Arau Berezi honen B atala).

Udal Ekipamendu Programaren arabera, ekipamendurako partzela eraikigarri osoaren edo zati baten xedea ezarriko da ondorengo zuzkidura-erabilera hauen artetik (titulartasun publikoan burutuak): Irakaskuntza, Kultura, Osasuna, Laguntza, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak. Halaber, aparkaleku-erabilera ezarri ahal izango da errotazio-erregimenean.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Ekipamenduko partzelaren (e.10/LA.02.1) lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak dagokion Xehetasun Azterketak finkatuko ditu. Horri begira, eraikin berriaren profilak Karobieta kalearen sestra ((HM)KA.03 Area) ez gainditzea gomendatzen da, ezta 15 m-ko gehieneko erlaitz-altuera ere Juan de Urbieta kalearen sestraren gainetik. Nolanahi ere, horren lerrokadurek honako tarteak utzi beharko dituzte: 3 m partzelaren mugetara, eta 15 m Area honen barruan kokatutako bizitegi-eraikin mugakideetara. Sestrapeko gehieneko profila 3 SS izango da.

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

Zuzkidura-erabilerarako (sistema lokala) partzela eraikigarri berri bat antolatu da, hori ere zatiezina, 3.784 m2-ko azalera duela. (e.10/LA.02.1)

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

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

Arau Berezi honetako "5-Condiciones – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak" Planoan exekuzio zuzeneko Jarduketa Isolatu hau mugatzen da: LA.02.1 (e.10/LA.02.1 ekipamendurako partzela berriari dagokiona).

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

(HM)LA.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Garai bateko "Instituto de la Bienaventurada Virgen Maria" izenekoaren jatorrizko jabetza sartzen da Area honen barruan, gaur egun Gizakia Helburu - Izan Fundazioaren Gizarteratze Zentroko laguntza-ekipamenduak okupatua gehienbat. Egun, antolamendu berria ematen zaion partzela bat izan ezik, lursail horiek eraikiak eta hiritartuak daude.

– Gutxi gorabeherako azalera: 8.516 m^2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko urtarrilaren 31n behin betiko onetsitako SU-8.4 eta SU-8.7 Areen Xehetasun Azterketek ezarritako antolamendua finkatzea Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an behin betiko onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak Area horietarako ezarritako zehaztapenak garatuz.

- Titulartasun pribatuko Laguntza Ekipamendurako partzelaren erabilera (Sistema Orokorra) eta egungo eraikina finkatzea, dagozkion udal baimenen arabera.

- Arau Subsidiarioen Berrikuspenak antolatutako bizitegi-erabilerako partzela finkatzea (exekuzio-unitate independentea).

- Latsunbe kaleko espaloi-tarteko urbanizazioaren egokitzapena burutzea Arearen barruan sartuta dagoen aurrealde guztian (4 m-ko sekzioa izango du espaloiak), baita bidegorri bat ere (2 m-ko sekzioa), 8 m-ko galtzada-sekzioa errespetatuz (ibilgailuentzako bide eta aparkalekuak).

- Aipatutako Xehetasun Azterketetatik eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko (Hernaniko Udalak 2008ko azaroaren 25ean behin betiko onetsia) SU-8.7 Areari dagokion Hirigintza Jarduketarako Programatik ondorioztatzen diren antolamendua eta hirigintza-zehaztapenak Arau Berezi honen barruan sartzea.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa" (Azal. 2.037 m^2).

"E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa" Laguntza Erabilera (Azal. 5.817 m^2) Titulartasun Pribatua.

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 662 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Egungo garapena (Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra):
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa, hots, bertako eraikuntza finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa, finkatzen da, dagozkion udal eraikuntza-baimenetako baldintza bereziekin bat etorriz.

Garapen berria (bizitegietarakoa):

Sestra gainean (behe-solairua eta etxebizitza-solairuak): 1.300 m^2 (t)

Sestra azpian (erdisotoa): 500 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, jarraian aipatzen den moduan banatuta geratu da:

* Sestra gainean: 1.300 m^2 (t) bizitegi-erabilerarako xedatuak. Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 15 izango da. Erabat Etxebizitza Libreko erregimenerako xedatua.
* Sestra azpian: 500 m2 (t) zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako xedatuak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/LA.03).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek (B atala) bide-antolamenduarekin loturik ezarritako antolamendu-irizpideak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratu.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar... Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.

Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta hori, hain zuzen ere, Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko urtarrilaren 31n behin betiko onetsitako Xehetasun Azterketek ezarritakoa da (ikus Arau Berezi honen B atala).

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Sistema Orokorreko partzela Hiri Lurzoru Finkatu gisa sailkatu da.

“a.20 / LA.03.1” bizitegi-erabilera duen partzela eraikigarria hartzen duen arearen gainerakoari Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokio, urbanizaziorik ez duelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen “3.2.-Kalifikazio Xehakatua” Planoan ageri dena da, eta hain zuzen ere, Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko urtarrilaren 31n behin betiko onetsitako Xehetasun Azterketek ezarritakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honen barruan antolatu diren bi partzeletako bakoitzari izendatu zaion eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean nahia azpian) aipatutako Xehetasun Azterketek izendatutakoa da.

Ekipamendurako partzelari dagokionez, ahitutzat jotzen da Area honen eraikuntza-gaitasuna. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.
Bizitegi-erabilera duen partzela eraikigarrian aplikatu beharreko erregimena behin betiko onetsitako Xehetasun Azterketan erabakitakoa da. Horien erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak aurreikusitakoa aplikatuko da.

Ekipamendu Komunitarioko partzela eraikigarria Laguntza Zentroaren erabilerarako xedatu beharko da. Nolanahi ere, arrazoi justifikaturik baldin badago, Udalak, titularitate publikoarekin edo pribatuarekin, eta eraikin beraren barruan, ondorengo erabilera onargarri hauetakoren bat ezartzea onartu ahal izango du: Eskola, Kultura, Osasuna, Erlijioa, Egoitza Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, eta horiekin pareka daitezkeenak.

Ekipamendurako partzelaren lurzoru librea kirol gune, lorategi-gune eta aparkaleku-gune gisa erabili beharko da, eraikinean egiten den erabilerari atxikia.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Ekipamenduko partzelan finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Gainerako eraikinetan, indarreko Xehetasun Azterketek definitutakoak izango dira.

Nolanahi ere, 2007ko ekainaren 12an onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak SU-8.4 eta SU-8.7 Areen antolamendurako ezartzen zituen hirigintza-mugen mende geratu ziren Area honetako eraikuntzak, eta, hain zuzen ere, hirigintza-muga horiek erreferentzia gisa erabili dira Xehetasun Azterketa horiek idazteko orduan.

6. Partzelazioa.
Area honetan bi partzela eraikigarri antolatzen dira eta zatiezinak direla jotzen da.

Bizitegi-erabilera duen “a.20 / LA.03.1” partzela berri horrek 1.756 m^2 inguruko azalera du.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan eta Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan jasota daude.

Erabakitako antolamendu xehakatuak berekin dakartzanak dira, Arau Berezi honetako “4.2 Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasotzen dira eta, hain zuzen ere, Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko urtarrilaren 31n behin betiko onetsitako Xehetasun Azterketek ezarritakoak dira.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko azaroaren 25ean behin betiko onetsitako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko SU-8.7 Arearen Xehetasun Azterketa garatzen duen HJPean ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

Jarduketa Integratuko eremuan, hirigintza-obrak dagokion Hirigintza Proiektua kontuan izanik definitu eta exekutatuko dira, Hirigintza Jarduketetarako Programan aurreikusten denaren arabera.

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

Baimendutako erabilera alternatibo horietako bat ekipamendu komunitarioko partzelan ezartzeko, beharrezkoa izango da Udalak onestea, eta jabeek hala eskatzen dutenean, baimen hori eman egin beharko du baldin eta Hirigintza Arau Berezi honetan eta aplikagarri zaion araudian ezarritakoa betetzen bada.

Arau Berezi honen "5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak" Planoan Jarduketa Integratuko eremu bat mugatu da, LA.03.1, eta exekuzio.-unitate independente bat osatzen du. Eremu honetarako, Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko azaroaren 25ean behin betiko onetsitako Hirigintza Jarduketarako Programan ondorioztatzen dira jarduketa-baldintzak:

* Eremu hori Exekuzio Pribatuaren Erregimenaren mende geratzen da.

* Jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa da.

* Jarduketa Integratuko eremu hau Exekuzio Unitate bakar bat balitz bezala eratua eta mugatua geratu da.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Hernaniko Udal Batzarrak 2008ko azaroaren 25ean behin betiko onetsitako Hirigintza Jarduketarako Programa du LA.03.1 Jarduketa Integratuak.

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

5. Hirigintza-kargak.
Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legerian erabakitakoarekin bat etorriz, eta horien artean, Latsunbe kalean espaloia eta bidegorria eraikitzeko beharrezkoa den lurzoruari dagokiona.

AI - LA.03.1 Jarduketa Integratuko eremuaren exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak indarreko HJPean definitu dira, eta, hain zuzen ere, bai hirigintza-legeriak ezarritakoak, bai sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, horren mugen barruan kokatuta egon edo kanpoan egon, eta bai, Planeamendu Orokor honetan xedatutakoaren arabera, eremu horri atxikita geratu diren beste batzuk ere dira. Horien artean honakoak daude:

* Zerbitzuko azpiegiturak burutzeko kostuak, arearen barne-sareak kanpoko sare orokorrekin lotzeko jarduketei ekiteko beharrezkoak.

* Latsunbe kalerako aurreikusitako hirigintza-obrak (ikus Arau Berezi honen B atala).

Karga eta obligazio hauek guztiak, baita sektore honi legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, onetsitako Hirigintza Jarduketarako Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasota geratu dira.

(HM)LA.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Latsunbe iparraldean bizitegi-erabilera duen hiri-garapenari akabera ematen dioten bi bizitegi-partzelak sartzen dira Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

– Gutxi gorabeherako azalera: 6.236 m^2.

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

- Latsunbe kaleko espaloi-tarteko urbanizazioaren egokitzapena burutzea Arearen barruan sartuta dagoen aurrealde guztian (4 m-ko sekzioa izango du espaloiak), baita bidegorri bat ere (2 m-ko sekzioa), 8 m-ko galtzada-sekzioa errespetatuz (ibilgailuentzako bide eta aparkalekuak).

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

(HM)LA.05 Arearekin muga egiten duen inguruan muga horiek berregokitu egin daitezke, aipatutako Area horretako Hirigintza Proiektuak ezar ditzakeen okupazio-premia errealetara egokitzearren, planeamendu orokor honek horrentzat proposatzen dituen helburuak gauzatu ahal izan daitezen.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa" (Azal. 5.436 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 800 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 Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/LA.04).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek (B atala) bide-antolamenduarekin loturik ezarritako antolamendu-irizpideak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudia izan ezik, ez baita eraikin nagusietan aplikatuko, horietan etxebizitza-erabilerak bakarrik baimentzen direnez gero. Latsunbe kaleko 49 zk. finkan (Zelai Eder etxea) dauden bigarren mailako eraikinak aparkalekurako eta trastelekuetarako bakarrik xedatu ahal izango dira, bertan kokatutako etxebizitzei bai erabilera eta bai jabetzaz ere atxikiak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustaturik.

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

Areako jabeei dagokie Latsunbe kalean zehar espaloiaren eta bidegorriaren hirigintza-lanak burutzeko beharrezkoa den lurzorua doan lagatzea, "Latsunbe, Karobieta eta Atsegindegi arean Hernaniko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko elementuen Aldaketak" (1985eko abuztuaren 7an behin betiko onetsia) partzelei emandako eraikuntza-eskubideak erabiliz bere gain hartutako konpromisoetan oinarrituta.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

(HM)LA.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Zirkuituko Errepideak, (HM)LA.04 Area mugakideak eta Sorgintxulo igarobidearen ondoko Latsunbe Berri kaleak (garai bateko "Villas" Errepideak) mugatzen duten lur-zerrenda sartzen da Area honen barruan. Gaur egun oinezkoentzako bide publiko gisa gaituta dago.

- Gutxi gorabeherako azalera: 2.364m^2.

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Zirkuituko Errepidearen (GI-2132) eta Hernaniko Hirigunera joateko lehen mailako irispidearen (Latsunbe Berri kalea) arteko bide-lotura funtzionalki osatzea, bide-adar bat eginez, Sorgintxuloko bidegurutzean ezkerretarako biraketak (egun oso arriskutsuak) ezabatzeko eta Sorgintxulo auzotik igarotzen den trafikoa gutxitzeko. Bide-adar horrek ibilgailuentzako norabide bakarreko errail bat izango luke (4 m-ko sekzioa) eta oinezkoentzako espaloi bat (3 m-ko sekzioa). 1994an onetsitako Arau Subsidiarioek aurreikusitakoaren alternatiba bat da irtenbide hau, izan ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenak (2007) ordezkatu egin baitu hura, ordezkorik eman gabe.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

Hirigintza Jarduketarako Programak edo, hala egokituz gero, Birpartzelazio Proiektuak xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitako mugak, Hirigintza Proiektuak ezartzen dituen lurzoruaren okupaziorako premia errealetara egokitzeko, Area honetarako proposatzen diren helburuak gauzatu ahal izateari begira.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 2.364 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako bakarrik, Zuzkidura Publikoko Jarduketan (ZPJ-LA.05.1) sartutako lurzoruan 0,1 m2(t)/m2-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da, bizitegi-erabilera bereizgarria duela (etxebizitza libreko erregimenean) (ikus Arau Berezi honetako E.2 atala).

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Area hau, oso-osorik, planeamendu orokor honek erabakitako hiri-antolamenduko Komunikazioen Sistema Orokorraren (Bide Sarea) parte da. (C.10/LA.05).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

- GI-2132 Errepideak berekin dituen zorrak (CS-6.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratu.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak

1. Biztanleria
Area honetarako proposatutako antolamenduari buruzko planak eta proiektuak idatzi eta gauzatzean, egin beharreko bide-sarearen ondorioz bizitegi-area mugakidean izandako soinu-eragina ezabatzeko edo gutxitzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira.

2. Beste gai batzuk
Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar...

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4 zk. planoak).

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Ez Finkatua, urbanizaziorik ez duelako eta/edo nahikoa ez delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area ez-eraikigarria.

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da (c.10. Bide Komunikazioen Sistema).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Ez da inolako eraikinik baimentzen.

6. Partzelazioa.
Ez da egoki zehaztea, erabilera eta jabari publikoa duen lurzorua delako, inolako partzelazio definiturik gabe.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Gipuzkoako Foru Aldundiak, hots, Zirkuituko Errepidearen (GI-2132) jabe den erakundeak, Area honetan antolatutako bide-adarraren eraikuntza aztertuko duen Proiektua idatzi dadila sustatuko du.

2. Jarduketa-baldintzak.
Arau Berezi honen "5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak" Planoan Zuzkidura Publikoetarako Jarduketaren ondorengo eremua mugatu da: LA.05.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 Artikuluak aurreikusitakoarekin bat etorriz, HPJ honetan aplikatu beharreko jarduketa-sistema Desjabetzearena izango da. Okupatu beharrekoak diren eta oraindik jabetza publikokoak ez diren lurzoruen desjabetze ondorioetarako, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, ZPA honetarako hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da, bizitegi-erabilera bereizgarria duena (etxebizitza libreko erregimenean).

Gipuzkoako Foru Aldundiak, hots, Zirkuituko Errepidearen (GI-2132) jabe den erakundeak, Area honetan antolatutako bide-adarraren eraikuntza burutu eta finantzatuko du, dituen plan eta programen arabera. Foru erakunde horren eta Hernaniko Udalaren artean izenpetu ditzaketen hitzarmenen kalterik gabe, okupatu beharreko lursailen kudeaketarekin loturik.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

5. Hirigintza-kargak.
Sektoreko araudi aplikagarriak, planeamendu orokor honetako zehaztapenek edo udal ordenantzek xedatutakoaren arabera, beharrezkoak izan daitezkeen zarataren aurkako babes-neurriak hartzeak berekin dituen kostuak Area honen exekuzioari atxikitako kargatzat hartuko dira.

(HM) VI – VILLAS

AZPI-EREMUA

(HM)VI.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Elkano, Latsunbe eta Argarain kaleetan (tarte honen bi aldeetan) bermatzen den bloke lineal jarraituan gauzatzen den bizitegi-garapena sartzen da Area honen barruan. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

- Gutxi gorabeherako azalera: 7.643 m^2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

- Latsunbe auzoan 14 - 12 zk. partzelako etxadi-patioan (Aguirre-Enea) eraikuntzen lerrokadurak eta sakonerak eta aprobetxamenduak arautzeko egin litekeen jarduketa baten hirigintza-parametroak finkatzea, 1994an onetsitako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean jasota dagoen moduan.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa" (Azal. 6.415 m^2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 1.228 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa lehendik dauden eraikinei eta udal eraikuntza-baimen berezietan finkatuta geratu direnei egokitzen zaiena da.

Aurreko horren salbuespen dira Latsunbe auzoko 14-12 zenbakiak (Aguirre-Enea eta etxadi-patioa), eta horiek beren egungo eraikigarritasuna handitu ahal izango dute, beren eraikuntza-profila eta eraikuntza-sakonera eta etxadi-patioaren okupazioa hirigintza-fitxa honek erabakitako antolamendu-aurreikuspenetara egokituz.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (C10/VI.01).

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikinik edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Latsunbe auzoko 14-12 zk. partzelen antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan finkatuta geratu da, eta beraz, zuzenean exekutatu beharrekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

Latsunbe kaleko 14-12 zk. partzela salbuespen bat da, eta horri Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren kategoria dagokio, eraikigarritasun haztatua handitu egin delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da.

Latsunbe auzoko 14-12 zk. partzela (Aguirre-Enea eta etxadi-patioa) salbuespen bat da, eta bere egungo eraikigarritasuna handitu ahal izango du ondoko baldintza hauetan:

* Latsunbe auzoko 14 zenbakiari dagokion eraikinean, bere sakonera bi finka mugakideenarekin (10 eta 16 zk.) berdinduz handitu ahal izango da horrek egun duen eraikigarritasuna (gutxi gorabehera 14 m), eta bere erlaitz-altuera etxe mugakideen batez besteko erlaitz-altuera hartuz. Halaber, solairu bat baimentzen da sestra azpian (ikus honekin batera doan grafikoa).

* Latsunbe auzoko 12 zenbakiari dagokion eraikinean (etxadi-patioa) 29 m-ko eraikuntza-sakonera eta erdisotoko eta behe-solairuko profila emanez handitu ahal izango da egun duen eraikigarritasuna (era horretan, estalkia gutxienez 14 zk. eraikinaren lehen solairuko sestra baino 1 m beherago kokatuko da horren estalkia).

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Latsunbe auzoko 14-12 zk. partzelan ezarri beharreko erabilera-antolamendu xehakatuak honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritakoa beteko du.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

Latsunbe auzoko 14-12 zk. partzelari dagokionez, Arau Berezi honetako D.3 atalean eta honekin batera doan Orri Grafikoan ezarritako zehaztapenen bidez definitu dira aipatutako parametro horiek

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da. Partzela eraikigarri berri bat eratu da, eta horren barruan Latsunbe auzoko 14 eta 12 zk. finkak sartuko dira.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen "4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak" Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira.

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

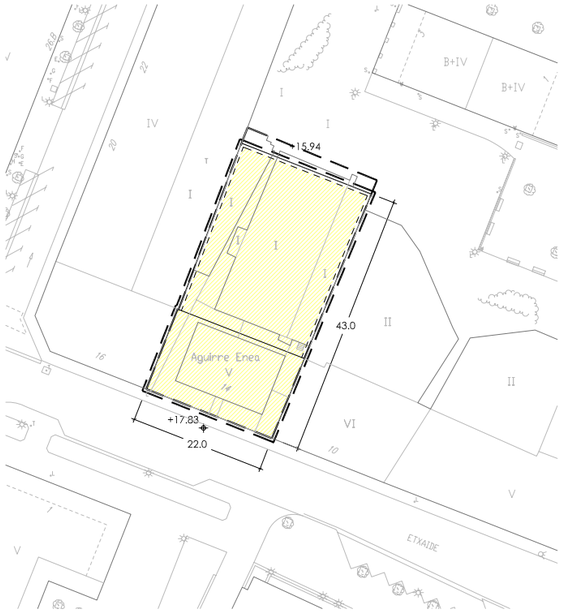
Arau Berezi honen "5 - Hirigintza Exekuzioaren Baldintzak" Planoan Zuzkidura Jarduketa mugatu da: VI-.01.1 (Latsunbe auzoko 12 eta 14 zk. partzela). Baldin eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluak aurreikusitako ondorioei begira, beharrezkoa bada, jarduketa honen Birpartzelazio Proiektu bat onetsiko da, betiere Arau Berezi honek aurreikusitako eraikuntza-jarduketari dagokion obra-baimena eman aurretik.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

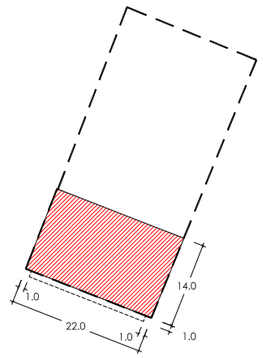
Aurreikusitako jarduketari (Zuzkidura Jarduketa) egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak, horien mugen barruan kokatuta geratu nahiz ez geratu. Aipatutako jarduketa horien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006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



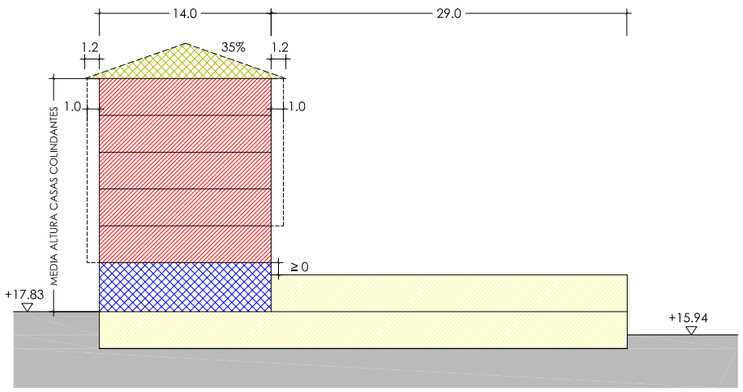
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2, 3, 4, 5 OINAK
PLANTAS 1, 2, 3, 4, 5



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA.
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO.
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/MENDEBALA
VILLAS

VI.01.1

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

E - 1:1000

(HM)VI.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Villa Ave Maria eta Mendi-Mendian udal jabetzako parkeen multzoa osatzen duten lursailak sartzen dira Area honen barruan.
- Gutxi gorabeherako azalera: 68.980 m^2.

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Villa Ave Maria eta Mendi-Mendian Udal Parkeak finkatzea (Gune Libreen Sistema Orokorra), 1994an onetsitako Arau Subsidiarioek erabakitako antolamendua gauzatzearen ondorioz erdietsiak. Planeamendu orokor honek proposatutako antolamenduan Sistema Orokor hau ia %50 fisikoki handitzea aurreikusten da, Heriotzaren Aldapan kokatu beharreko parke mugakide berriarekin (0,66 Ha). (HI)AN.07 eta Alemanak deiturikoa (2,29 Ha) (HM)VI.06.

- Egun dauden ekipamendu publikoko eraikinak finkatzea (Villa Ave Maria eta aire libreko udal igerilekuen instalazio osagarriak).

- Villa Ave Maria Parkea eta Mendi Mendian Parkearen goialdea (igerilekuen eremuak okupatzen ez duena) parke publiko gisa egokitzeko beharrezkoak diren jarduketak burutzea.

- Aipatutako parke horietan kultura-balioa (Villa Ave Maria eraikina) eta natura-balioa (zuhaiztiak eta paisaiaren diseinua) duten elementuak babesteko beharrezko neurriak hartzea.

- Mendi Mendian Parkearen goialdeko lursailen irispideak eta erabilera-aukerak bideratzea, aire libreko igerilekuak eraiki ondoren isolatuta geratu baitira, pieza hori Antziola auzoarekin eta (HM)VI.06 Sektorean aurreikusitako hiri-garapen berriarekin lotuko duen oinezkoentzako ibilbide berri bat aurreikusiz.

- Erdialdeko Ingurabide Banatzailearen funtzionaltasuna hobetzea, Mugikortasun Iraunkorreko Planean aurreikusi den moduan, eta Hernaniko Hirigunearen barneko bide-sarearen ikuspegi orokor batetik. Bizitegi-eremuetatik igarotzen den trafikoa ahal den neurrian gutxitzeko eta Zinkoeneako zirkulazio-korapiloa askatzeko. (HI)AN-Antziola azpi-eremu mugakidean aurreikusitakoarekin koordinatutako jarduketaren bitartez, norabide bakarreko ibilgailuen komunikazioa erdietsiko da biribilguneen artean, Latsunbetik Antziolarako zirkulazio-norabidea duela. Eduardo Txillida pasealekuko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareek funtzio eta ingurumen aldetik egun dituzten baldintzen kalterik gabe erdietsi daiteke helburu hori.

- "Sagardogunea" Proiektuari dagokion Ekipamendu Publikoa ezartzeko aukera arautzea.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak" (Azal. 66.259 m2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 2.721 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.

6. Sistema Orokorren Sarea.
C.10/VI.02 Komunikazioen Sistema Orokorra (Bide Sarea) eta D.10/VI.02 Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorra finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea. Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

- Geomorfologia aldetik interesa duten Areak. Lapiaza (CS- 4.g.).
- Parkeak eta zuhaiztia Hiri Gunean (CS- 4.e)
- Iturburua (CS-2.a)

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
- Ave Maria (Erref. N-2.1) eta Mendi Mendian (Erref. N-2.2) Parkeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu dira, "Udal Babeseko Natur Ondasun eta Elementuak – Hiri Parkeak" atalaren barruan. Aplikatzekoa den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horretarako ezarritakoa izango da.
- Villa Ave Maria (Latsunbe Auzoa 28) (Erref. IV-19.1): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dagoen Ondasun Higiezina, IV. Motako babes-erregimenaz.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak

1. Landaretza

Parkeak antolatzean eta hiritartzean, natura aldetik interesa duten egungo zuhaitzen gaineko eraginak eta bertako paisaia-balioen gainekoak ere ahal beste murrizteko beharrezko neurriak aztertuko dira.

2. Beste gai batzuk

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar...

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

Area honek natura eta paisaiaren aldetik dituen balioak behar bezala babesteko beharrezkoa bada, edo Arau Berezi honetako D.3 atalak definitu dituen egoerak gertatzen badira, Babeserako edo, hala behar izanez gero, Hiri Antolamendurako Plan Bereziak idatziko dira.

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren (Villa Ave Maria eta aire libreko udal igerilekuen instalazio osagarriak) formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu

kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Hala eta guztiz ere, Udaleko Ekipamendu Programak edo finkatutako erabileren premiak kontuan izanik, behar bezala justifikatuta badago, Ekipamendu Komunitariorako soilik xedatu beharreko eraikin edo instalazio berriak ezartzea baimendu ahal izango da. Horri begira, eta exekutatu aurretik, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat izapidetu eta onetsi beharko da, eta eraikin berria ezartzeko hirigintza-baldintzak eta Areak natura eta paisaiaren aldetik dituen balioak behar bezala babestuko direla bermatzen duten neurriak aztertuko dira bertan.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuetan aplikagarri den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Egun dagoen Aisialdi Publikoko Instalazioaren erabilera (aire libreko Udal Igerilekuak) finkatzen da, Mendi Mendian parkearen parte bat okupatzen duela.

Hirigintza Arau Berezi honek baimendutako Ekipamendu Komunitarioko eraikina, oso-osorik edo horren parte bat, ondorengo erabilera onargarri hauetako baterako xedatu ahal izango da (betiere, titulartasun publikoan burutuak):

Arau Berezi honek finkatutako instalazioen zerbitzu osagarriak edo erabileren lagungarriak.

* “Sagardogunea” programaren barruan sartutako Kultura eta Administraziorako Ekipamendua.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude. Areako lurzoru guztia erabilera eta jabari publikokoa da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Ez da bidezko zehaztea, Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorreko irabazi-asmorik gabeko erabilera delako.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez burutu ahal izango dira.

- Antziola eta Latsunbeko biribilguneen arteko bidearen egokitzapen funtzionala.
- Ave Maria Parkearen egokitzapena.
- Mendi Mendian Parkearen goiko aldea egokitzea eta irispideak hobetzea.

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

Jarduketa horiek burutu aurretik, Planeamendu Berezi bat idatzi eta onetsi dadila eskatu ahal izango da, Arau Berezi honek (C.10 eta D.3 atalak) edo Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako kasuetan, eta halaber, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Hirigintza eta Natura arloko Ondarearen Babeserako arau zehatzek ezarritakoetan.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

5. Hirigintza-kargak.
Area hau hiritartzeko lanak eta, hala dagokionean, eraikitzeko lanak Hernaniko Udalak finantzatu eta burutuko ditu.

(HM)VI.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Egun Ertzaintzaren Komisaria kokatuta dagoen partzela eraiki eta hiritartua sartzen da Area honen barruan (garai bateko Villa Inesita finka).
- Gutxi gorabeherako azalera: 7.632 m2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egun dagoen eraikina eta Erakunde Ekipamenduaren erabilera finkatzea. - Partzelaren erabilera (Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra - Erakundeak) eta egungo eraikina finkatzea, dagozkion udal baimenekin bat etorriz.

- Partzela honek egun dituen irispideen sistema (ibilgailuena eta oinezkoena) finkatzea.

- Partzela mugatzea eta antolatzea, jabetzaren egungo egoera eta bertan dauden eraikin eta instalazioena kontuan izanik.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa" Erakunde Erabilera (Azal. 7.632 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa delako.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egun dagoen Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorra (E.00/VI.03) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek (B atala) partzelako irispide-sistemarekin loturik ezarritako antolamendu-irizpideak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela honi izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela osoa Ertzaintzaren Komisariaren erabilerarako xedatu beharko da.

Ekipamendurako partzelaren lurzoru librea lorategi-gune edo aparkaleku-gune gisa erabili beharko da, eraikinetan egiten den erabilerari atxikia.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Egun dauden eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu egiten dira.

Nolanahi ere, partzela honetan burutu daitezkeen eraikuntza-jarduketetan (ordezkatzekoak edo birgaitzekoak) errespetatu egin beharko dira ondorengo parametroak:

* Gehieneko lerrokadurak: gutxienez 10 m utziko dira partzelaren mugetaraino.
* Gehieneko altuera eta profila: Sestra gainean BS+2ES (12 m). Sestra azpian: 2 SS.
* Partzelari izendatutako gehieneko okupazioa, guztira, egun bertan dauden eta Arau Berezi honek finkatu dituen eraikinena da.

6. Partzelazioa.
Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den partzela bakarra eta banaezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Ez da egoki horrelakorik zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu publikoa delako.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Partzelaren barne-urbanizazioa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen obrak edo zerbitzuko sare orokorretako kanpo-hartuneak Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez egin ahal izango dira, eta obra horiek, ekipamenduaren kudeaketa bere gain hartua daukan Erakunde Publikoak sustatuko ditu.

2. Jarduketa-baldintzak.
Bertan dauden eraikinak eraberritzeko edo ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek aurreikusitako oinarrizko antolamenduko eta antolamendu xehakatuko zehaztapenak beteko dituzte, eta halaber, osagarri modura, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Finkatutako antolamendu xehakatua berriro aztertzea eskatuko balute obra horiek, aldez aurretik Xehetasun Azterketa bat onetsiz arautuko dira, eta bertan, Hirigintza Arau Berezi honek eta aplikagarri zaion sektore-araudiak xedatutakoa bete beharko da.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

5. Hirigintza-kargak.
Ekipamenduaren kudeaketa bere gain hartua duen Erakundearen eginkizuna izango da zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak bere kontura burutu eta mantentzea, udal irizpideekin bat etorriz, eta halaber, barnealdeko gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura eraikitzea. Behar bezala justifikatutako segurtasun-arrazoirik ez badago, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako beteko du.

(HM) VI.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Latsunbe Berri kalean (Hernaniko Hirigunean sartzeko errepide zaharrean) eta garai batean izandako tranbiaren trazaketan bermatuta, Latsunbe auzoaren jatorrizko gunea osatzen duten hainbat partzela (batez ere, lorategia duten eraikin isolatuak) biltzen dituen dentsitate txikiko bizitegi-garapen bat sartzen da Area honen barruan. Finka bateko (Nere Borda etxea) lorategia parke publiko gisa gaitu da. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

– Gutxi gorabeherako azalera: 29.702 m^2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua eta udal baimenaren arabera eraikitako eraikinak finkatzea.

- Nere Borda Parke Botanikoari dagokion egungo Gune Libreen Sistema Orokorra finkatzea, eta naturaren eta paisaiaren aldetik dituen balioak kontserbatzea.

- Eremu honetan kokatutako finkek hirigintza, arkitektura eta botanikaren aldetik dituzten balioak kontserbatzea, babes-erregimen egokia finkatuz (partzelazioa, eraikuntza-tipologia, lorategien diseinua, landaketak eta zuhaitz bereziak).

- Dagoen eraikina eta atxikitako partzela (3.856 m^2), hau da, Familia Santuaren Misiolarien Egoitza (Latsunbe auzoko 56 zk.), Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokor gisa (erlijiosoa, titulartasun pribatukoa) finkatzea.

- Erdialdeko Ingurabide Banatzailearen funtzionaltasuna hobetzea, Mugikortasun Iraunkorreko Planean aurreikusi den moduan, eta Hernaniko Hirigunearen barneko bide-sarearen ikuspegi orokor batetik. Bizitegi-eremuetatik igarotzen den trafikoa ahal den neurrian gutxitzeko eta Zinkoeneako zirkulazio-korapiloa askatzeko. (HI)AN-Antziola azpi-eremu mugakidean aurreikusitakoarekin koordinatutako jarduketaren bitartez, norabide bakarreko ibilgailuen komunikazioa erdietsiko da biribilguneen artean, Latsunbetik Antziolarako zirkulazio-norabidea duela. Eduardo Txillida pasealekuko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareek funtzio eta ingurumen aldetik egun dituzten baldintzen kalterik gabe erdietsi daiteke helburu hori.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako “1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa” (Azal. 14.973 m^2).

“C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea” (Azal. 4.758 m^2).

“D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak” (Azal. 6.115 m2).

“E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa” (Azal. 3.856 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.

Familia Santuaren Misiolarien Egoitzari (Latsunbe auzoko 56 zk.) aparkaleku izateko eraikin osagarria, 125 m^2(t)-koa, birjartzeko eskubidea (irabazi-asmorik gabeko bigarren mailako aprobetxamendua) ematen zaio.

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Area honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Lehendik dauden Bide Sarearen Sistema Orokorra (C.10/VI.04), Hiriko Gune Libreena (D.10/VI.04) eta Ekipamendu Komunitarioarena (E.00/VI.04) finkatzea.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezko zehaztea. Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako “Hirigintza Arau Orokorrak” B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

- EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da ”Caumosa – Salvador Pérez Hermanos” izeneko garai bateko orubea (160 Erref.), “Kokagune Aldatua” kontzeptupean (80ko hamarraldiaren erdialdera eten zuen industria-jarduketa, eta gero, eraitsi eta bizitegi-area bilakatu zen). (CS-2.d).
- Naturako elementu babestua: Nere Bordako Zuhaitz Berezia (Intsinis Pinua) (CS-3.b)
- Parkeak eta zuhaiztia Hiri Gunean (CS- 4.e).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako Ondarea</u>
- Ondorengo finkak (eraikina eta horri atxikitako partzela lorategiduna) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoan sartzea, IV Motako babes-erregimenaz.
  - Latsunbe Auzoa 30: Rosario Etxea (Erref. IV-19.2)
  - Latsunbe Auzoa 36: Oriamendi Etxea (Erref. IV-19.3)
  - Latsunbe Auzoa 38: Sorgintxulo Etxea (Erref. IV-19.4).
  - Latsunbe Auzoa 38bis: Sorgintxulo Etxea (Erref. IV-19.5).
  - Latsunbe Auzoa 40: Amalia Etxea (ref. IV-19.6)
  - Latsunbe Auzoa 42: Gure Borda Etxea (Erref. IV-19.7)
  - Latsunbe Auzoa 46: Nere Borda Etxea (Erref. IV-19.8)
- Nere Borda Parke Botanikoa (Erref. N-2.3) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan sartuta geratu da, “Udal Babeseko Natur Ondasun eta Elementuak – Hiri Parkeak” atalaren barruan. Aplikatzekoa den babes-erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek horretarako ezarritakoa izango da.

9.2. <u>Ingurumen arloko Neurriak</u>
1. Landaretza
Antolatutako partzeletako lurzoru ez-eraikian egin litezkeen jarduketetan, natura aldetik interesa duten egungo zuhaitzen gaineko eraginak, baita bertako paisaia-balioen gainekoak ere, ahal beste murrizteko beharrezko neurriak aztertuko dira.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, egungoa finkatzen du.

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

<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.
Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen, Arau Berezi honen C.4 atalean Latsunbe auzoko 56 zenbakiko finkarako aurreikusitakoa izan ezik.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudiari dagokionez izan ezik, horietan ez baita aplikatuko, behe-solairu hauetan etxebizitza-erabilerak eta ibilgailuen aparkaleku eta trastelekuenak bakarrik baimentzen direnez gero.

Ekipamendu Komunitarioko partzela finkatua Komunitate Erlijiosoaren Egoitza gisa erabili beharko da. Hala ere, justifikatutako arrazoirik balego, Udalak baimendu ahal izango du eraikin beraren barruan titulartasun publiko edo pribatuko erabilera onargarri hauetako bat ezartzea: eskola-erabilera, kulturala, sanitarioa, erlijiosoa, komunitate-bizitegikoa, administrazio edo zerbitzu publikokoa eta antzekoak.

Jabetza pribatuko lurzoru librea irispideetarako, aire libreko aparkalekuetarako, lorategi-guneetarako edo baratzerako xedatuko da, finka bakoitzean aplikagarri den babes-erregimenak berekin dituen mugen kalterik gabe.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.
Jarduketa-baimen berriak, eraikuntza-lanetarakoak edo hirigintzakoak ematean, baldin eta lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari den edo jasan izan dituen Kokagune gisa inbentarioan ageri den orubeari eragiten badiote (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruzko aldez aurreko Aitorpena egin beharrari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak horri begira aurreikusitakoa beteko da.

2. Urbanizazioa.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez burutu ahal izango dira, eta horien artean, Antziola eta Latsunbeko biribilguneen arteko bidearen berregokitzapen funtzionalari dagokiona.

3. Jarduketa-baldintzak.
Planeamendu orokor honek finkatutako eraikuntzen gainean edo horiekin loturiko landaketa eta lorategi-guneen gainean egiten diren esku-hartzeek (hedadura handienekoak edo zati batekoak) Arau Berezi honetan aurreikusitako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere, eta halaber, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Hirigintza eta Natur Ondarearen Babeserako arau berezietan xedatutakoa.

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

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

Partzela eraikigarrien jabe partikularrei egokituko zaie, udal irizpideekin bat etorriz, zerbitzuko sare orokorretako hartuneak, gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura beren kontura egin eta mantentzea.

Familia Santuaren Misiolarien jabetzako partzelari (Latsunbe auzoko 56 zk.) dagokionez, finkaren itxitura egiteko nahiz ibilgailuentzako sarbidea birjartzeko lanen exekuzioa AI – VI.06.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikitako hirigintza-kargatzat ezarri da.

(HM)VI.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Garai bateko Latsunbe auzoaren garapenaren barruan txertatutako partzela sartzen da Area honen barruan; udal jabetzakoa da eta egun bertan kokatuak daude Ofizioen Eskolako instalazioak ("Transpacar" enpresaren eraikin zaharra). Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

– Gutxi gorabeherako azalera: 2.220 m^2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Udal ekipamenduko egungo eraikinaren (Transpacar Eskola) lekualdaketa, hasiera batean, finka hau Bizitegi Area mugakidearen ((HM)VI.06 "Alemanes") etorkizuneko antolamenduan ahalik eta ongien txertatu beharrak eragin du, eta halaber, zuzkidura publiko horri hirigintza aldetik egokiagoa den kokapen bat eman beharrak, une honetan egoki ikusten baita bertako egungo instalazioetan hobekuntza garrantzitsu batzuk egitea.

- Birkalifikazio horrek, adierazitako hirigintzazko arrazoiak alde batera utzirik ere, "Villa Nisuma" finka – (HI)SG.03 Area eskuratzeko beharrezkoak diren baliabide ekonomiko-finantzarioak eskaintzen dizkio Udalari (2009ko uztailean gauzatutako Hirigintza Hitzarmenaren bidez), baita ekipamendu publikoko eraikina lekuz aldatzeko eta berreraikitzeko ere. Finka hori (Bide Sistema Lokala eta Gune Libreen Sistema ezartzekoa) funtsezkoa da Florida – Sagastialde – Etxeberri zonaldearen bide-sarea egituratzeko proposatzen den eraberrikuntzarako.

- Hirigintza Arau Berezi honek Arearen antolamendu xehakatua finkatu dezakeela eta hala egitea egoki dela ikusi da, aurrerago garapen-planeamendu bat idatzi beharrik izan gabe. Antolamendu honen oinarrizko irizpideak hauek dira:

* Egun partzela horretan dauden eraikin guztiak eraitsi egin beharko dira.

* Lerrokadurak, profilak eta altuerak, okupazio-forma, bolumetria, eraikuntza mota eta abar erabakitzean, Area mugakidearentzat ((HM)VI.06) aurreikusitako antolamenduaren oinarrizko berezitasunak kontuan hartu dira.

* Kontuan hartu dira, halaber, Area honen antolamendu xehakaturako honako irizpide hauek: bide-sarearen trazaketa eta sestrak (Sistema Orokorra) eta eraikinaren eta Nere Borda parke publikoaren artean trantsizioko eremu bat sortzea, aipatutako Area mugakide horren etorkizuneko antolamendua gidatuko duten elementuak baitira.

* Eraikin berria, edonola ere, Area mugakideari ((HM)VI.04) dagokionez, gutxienez 30 m-tara kokatuko da partzela bakoitzeko eraikin nagusitik (bizitegi-erabilera). eta 5 m-tara partzela horien mugetatik.

* Antolatutako eraikin berriak okupatzen ez duen lurzorua Gune Libreen Sistema Lokalerako xedatuta geratuko da.

* Orube eraikigarrira joango den ibilgailuentzako bidea Bizitegi Area mugakide berrian ((HM)VI.06) aurreikusitako bidetik egingo da.

Hernaniko Udalak oraindik orain izenpetu dituen Hirigintza Hitzarmenei jarraiki, antolatutako bizitegi-eraikigarritasun berriaren zati bat Villa Nisuma eta Lizeaga kaleko 3an dagoen orubea erosteko erabiliko da.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.

Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak, beharrezko izanez gero, xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, udal jabetza duen egungo partzelaren –Transpacar- jabetza-mugak duen errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, Arau Berezi honek eta berarekin doan Orri Grafikoak erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarako" (Azal. 2.220 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honi izendatutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna hau da:

* Sestra gainean (behe-solairua/erdisotoa eta etxebizitza-solairuak): 4.795 m^2(t)

* Sestra azpian (sotoa): 1.026 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:	3.856 m^2(t), bizitegi-erabilerarako xedatuak. Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua batez beste 90 m^2 (t)ko etxebizitza-azaleraren arabera ezarrita geratuko da. Erabat Etxebizitza Libreko erregimenerako xedatua. 939 m^2(t) bebarru, zerbitzuko aparkaleku (garajeetarako sarbide-aldapa ere barne), etxebizitzen erabilera osagarri (trastelekuak, instalazio-lokalak eta abar) edo Hirigintza Arau Orokorrek behe-solairuan baimendu ditzaketen beste erabilera batzuetarako xedatuak,1,5 plaza/etxebizitzako gutxieneko aparkaleku-zuzkiduraren estandarra bete behar izatearen kalterik gabe.
* Sestra azpian:	1.026 m^2(t), zerbitzuko aparkalekurako xedatuak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
(HM)VI - Villas Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek aurreikusitako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea), are Area honen mugapenean sartu ez diren elementuetan ere, Area honetako planeamendu xehakatuaren eta exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen irispideekin eta bide-sarearekin loturik ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak Area honetako antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaile izango dira.

Area honek fisikoki eta azalera aldetik dituen mugak kontuan izanik, indarreko hirigintza-legeriak eskatzen duen moduan sistema lokalen sareko zuzkidura publikoetarako xedatu beharreko lursailen erreserba Planeamendu Orokorrean gauzatu da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatuz premiazko neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 17.5a artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz. Erreserba hori (HI)SG.03 (Villa Nisuma Finka) Arean gauzatu da; Bide eta Gune Libreen Sistema Lokala da, horretarako Area honi atxikia.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

- EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartu da "Transpacar" enpresaren garai bateko orubea (133 Erref.), "Kokagune Aldatua" kontzeptupean (70ko hamarraldiaren hasieran eten zuen industria-jarduketa, eta gero, erabilera aldatu eta ekipamendu publikoarena hartu zuen) (CS-2.d).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak

1. Lurzorua
Eraikuntza eta urbanizazio osagarriko obrak burutu aurretik, potentzialki kutsatuta dauden lurzoruen ikerketa eta, hala egokituz gero, kontrola eta tratamendua egin beharko da, aldatutako eta inbentariatutako industria-jarduketarekin loturik, alor honetan indarrean dagoen legeriak xedatzen duenari jarraiki.

2. Beste gai batzuk
Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta geratuko diren irizpideak bete beharko dira Area hau gauzatzean: obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar...

10. Garapenerako Planeamendua.
Area Berezi honetan ezarrita geratu da Area honen antolamendu xehakatua, eta beraz, zuzenean exekutatzekoa dela jotzen da (ikus honekin batera doan Orri Grafikoa).

Nolanahi ere, partzela eraikigarrirako erabakitako antolamendu xehakatua berregokitu edo berraztertu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, baina, edonola ere, Arau Berezi honek erabakitako eraikinen forma mugatzen duten parametroak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar) bete egin beharko dira.

11. Programazioa.
Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onesteko epeak, baita Area honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian finkatutakoak izango dira.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Ez Finkatua, urbanizaziorik ez duelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatutako partzela bakarrari izendatutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainekoa nahiz sestra azpikoa), ondorengo hau da:

- "a.20 / VI.05.1" partzela:
  - Bizitegi Erabilera: 3.856 m^2 (t), erabat etxebizitza libreko erregimenerako xedatua. Hegal irekiak eta itxiak ere barne.
  - Erabilera osagarriak (aparkalekuak, bebarruak eta garajeetarako sarbide-aldapa): 1.965 m^2(t). BSan aurreikusitako erabilera publikoko ataripea ez da sartzen.

4. Erabilera xehakatuak.
Erabaki beharreko erabileren antolamendu xehakatuak Arau Berezi honekin batera doan Orri Grakoan aurreikusitakoa beteko du.

Antolatutako eraikin berriak okupatzen ez duen Areako lurzorua gune libreen sistema lokalerako xedatuta geratuko da (erabilera eta jabari publikoa).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Eraikinaren lerrokadurak Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan ageri direnak dira, eta gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Nolanahi ere, errokadura hauek gutxieneko tarte hauek errespetatuko dituzte:

* (HM)VI.04 Area mugakidearen eraikin nagusietara (etxebizitzak): 30 m.
* (HM)VI.04 Area mugakidearen partzela pribatuaren mugetara: 5 m.
* Irispide berriaren ibilgailu-galtzadaren kanpoko ertzera: 9 m

BS/ESSko lokalen iparraldeko lerrokadura fatxada horren lerro finetik gutxienez 3 m-tara kokatuko da, horren luzera osoan oinezkoentzako ataripe bat egin ahal izateko. Azkeneko etxebizitza-solairua fatxada-lerro finetik gutxienez 2 m atzerago kokatuko da eraikinaren perimetro osoan.

Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, hauxe izango da:

"a.20 / VI.05.1" partzela:
- Sestra gaineko solairu kopurua: BS/ESS + 4 ES, gehi AES (18,50 m)
- Sestra azpiko solairu kopurua (sotoa): 1 SS

Aurreikusitako eraikuntzaren gehieneko okupazioa hau izango da.

"a.20 / VI.05.1" partzela:
- Sestra gainean (etxebizitza-solairuak): 780 m2 .
- Sestra azpian (SS eta SS/ESS): 1.026 m2. Okupazio honetatik, gutxienez 87 m2 oinezkoentzako atariperako xedatuko dira.

Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan aurreikusitako behe-solairuetan eta etxebizitza-solairuetan bakarrik onartzen dira hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan arautzen den moduan, betiere partzelari izendatutako eraikigarritasun fisikoaren muga betez.

6. Partzelazioa.
Area honetan partzela eraikigarri banaezin bat antolatzen da:

* "a.20 / VI.05.1" partzela, bizitegi-erabilera duena, 1.026 m^2-ko azalerarekin.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen "4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak" Planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, partzela eraikigarriari antolamenduak xedatu dion lurzorua salbuetsita, erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena.
Kontuan izanik lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten Kokagune gisa inbentarioan sartuta geratu dela Area honen parte bat, "Kokagune Aldatua" kontzeptupean, ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Eusko Legebiltzarraren Legeak aurreikusitako Lurzoruaren Kalitatearen Aitorpena lortzea ezinbesteko baldintza izango da Area hau garatzeko eta burutzeko. Horren arabera, eraikuntza eta urbanizazio osagarrirako baimena ezin izango da eman Aitorpen hori erdiesten ez den bitartean.

2. Urbanizazioa.
Areako hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira.

Partzela eraikigarriak izango duen ibilgailuentzako irispidea bakarra izango da eta ((HM)VI.06) bizitegi-sektore mugakide berrian aurreikusitako bidetik egingo da. Bide hori burutzen ez den bitartean, behin-behinekoz, Area honek egun duen ibilgailuentzako irispidea erabili ahal izango da. Garajeetako sarbide-aldapa, edonola ere, eraikinak okupatzen duen azaleraren barruan kokatu beharko da.

3. Jarduketa-baldintzak.
AD - VI.05.1 Zuzkidura Jarduketako eremu bakar bat eratu da; eraikuntza gauzatu aurretik, beharrezko Birpartzelazio Proiektua onartuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42. artikuluan ezarritakoari jarraiki.

Eraikuntzako gutxieneko unitatea antolamenduan jasotako eraikin bakan osoa izango da.

Eraikuntza-aprobetxamendua Udalak izenpetutako Hirigintza Hitzarmenak betez esleituko da (ikus B atala).

4. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da behar.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.
Egun Area honetan dauden eraikinak eta urbanizazioa (Transpacar eraikina) Antolamendutik Kanpo daudela adierazten da, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu xehakatuarekin bat ez datozelako eta horren exekuzioarekin bateraezinak direlako. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluak aurreikusitako erregimenaren mende geratuko dira elementu hauek.

6. Hirigintza-kargak.
Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarreko Hirigintza Legeriak eta Hernaniko Udalak izenpetutako Hirigintza Hitzarmenak ezarritakoaren arabera.

Edozein kasutan, Arearen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte.

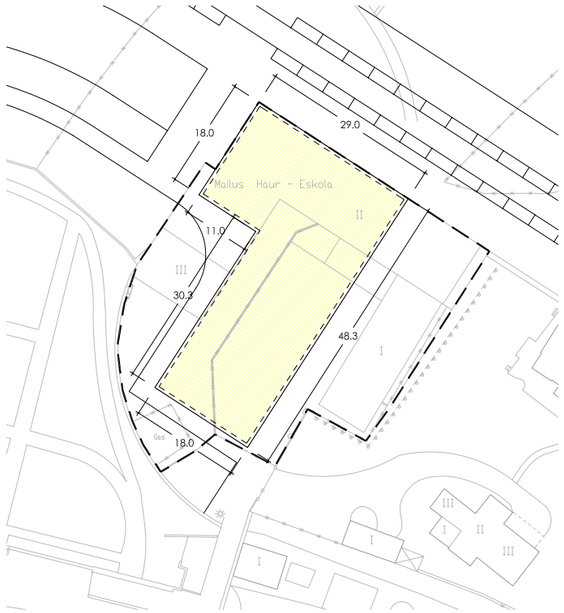
Area honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira bai erabakitako antolamendua gauzatzearekin zuzenean erlazionatuta daudenak eta bai, Arearen mugen barruan egon ez arren, planeamendu orokor honen ondorioz horren exekuzioari atxikita geratu diren beste batzuk ere. Printzipio horietan oinarrituta, Area honi atxikitako kargatzat hartuko dira honakoak:

* Tratamendua egiteko eta kutsadura ezabatzeko eragiketak, horri buruz Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenak erabaki dezakeenaren arabera.

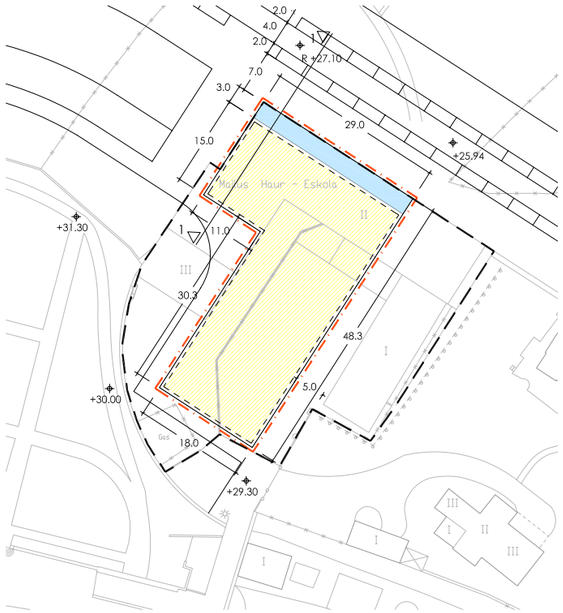
* Aurreikusitako Exekuzio Unitatean dauden eraikin eta instalazioak eraisteak dituen kostuak.

* “Villa Nisuma” finkaren lorategi-eremua egokitzeko lanak; izenpetutako Hirigintza Hitzarmenaren arabera, eremu hori Hernaniko Udalari eman beharko zaio gero.

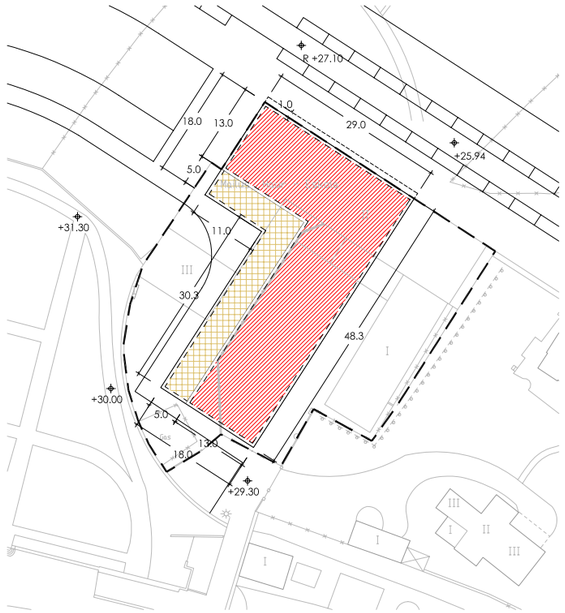
Egun arean dagoen udal-ekipamendua lekualdatzeak eta kokapen berri bat emateak sortzen dituen gastu guztiak Hernaniko Udalari dagozkio, bera baita horren jabe bakarra, edo bestela, Arau Berezi honen arabera egozgarriak diren eraikigarritasun-eskubideen jabe den titularrari.



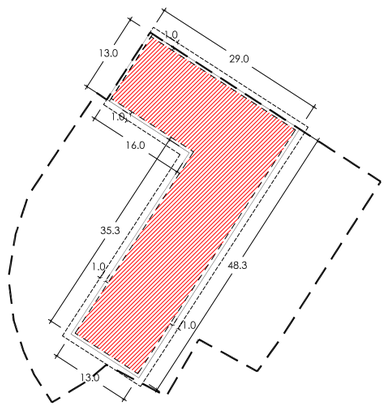
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



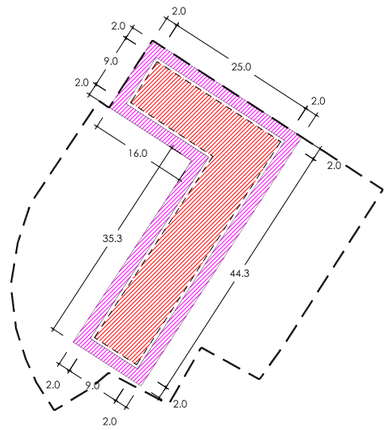
BEHE / ERDI SOTO OINA
PLANTA BAJA / SEMI SOTANO



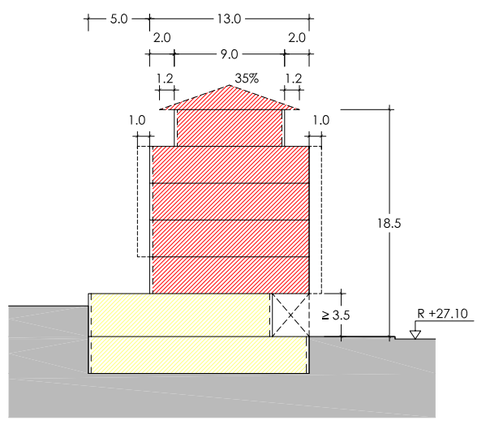
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



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



ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

TERRAZA IREKIA
(ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
TERRAZA DESCUBIERTA
(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

ERABILERA PRIBATUA.
ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK
USO PRIVADO.
NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO

GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA
ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE.
EDIFICABLE BAJO RASANTE

R +39.20
ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

+25.42
URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/MENDEBALA
VILLAS

VI.05.1

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

E - 1:1000

(HM)VI.06 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Latsunbe inguruan, Eduardo Txillida pasealekuaren, Latsunbe kalearen eta Zirkuituko Errepidearen artean dagoen hiri-bilbearen luzapen naturala osatzen duen lursaila, oraindik eraiki gabea, sartzen da Sektore honen barruan. Mendi Mendian eta Nere Borda parkeekin egiten du muga.

– Gutxi gorabeherako azalera: 61.825 m^2

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egun hutsik dagoen lurzoruari hirigintza-antolamendua ematea; Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusita geratu zen bizitegi-erabilerarako birkalifikatzea. Ekintza horretarako beharrezkoa izango da bai sailkapena aldatzea (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren behin betiko onespena esekitzeko arrazoi izan dena) eta bai sektorearen mugak berregokitzea ere, aprobetxamenduak birdefinitzea, egitura-jarraibide berriak adieraztea, eta abar, hiri-pieza baliotsu honen antolamendua zentzuz erabil dadila eta hobetu dadila sustatzeari begira.

- Sektore bakar bat kontuan hartzea arrazoi hauengatik: jarduketaren tamaina, bide-funtzionalitatea, gune libreen eta ekipamendu komunitarioen sistema orokorrak eta lokalak eman eta antolatzea eta abar, betiere kudeaketaren eta exekuzioaren baldintzak hobetzeari begira.

- Gune Libreen Sistema Orokorrerako 23.000 m2 inguru ematea, beharrezkoa baita Hernaniko bizitegi-garapenak sortutako zuzkidura-premiei erantzuteko, eta era horretan, beraz, indarreko hirigintza-legeriak hori begira erreklamatutako estandarra beteko da. Egun dagoen errekastoaren inguruan, Mendi Mendian Parkeari jarraipena emanez, berdeguneen erreserba kokatzea, horren azalera handituz eta bertako irispide eta erabileraren baldintzak hobetzen lagunduz (egun, egoera nahiko murriztua du udal aisialdi-igerilekuak hirigintza aldetik desegoki kokatuta daudelako).

- Inguru honetako ibilgailuentzako irispideen sarea antolatzea, Mugikortasun Iraunkorreko Planaren proposamenak kontuan izanik. Horri begira, bizitegi-sektore berri honen antolamenduan kale nagusi bat aurreikustea proposatzen da, Eduardo Txillida Pasealekua eta Latsunbe kalearen iparraldea lotuko dituena, bigarren mailako zirkulazio-bideetatik egin ahal izango dena. Kale hau eraikitzeko erreserba-zerrendak 22 m-ko zabalera konstantea izango du, eta norabide bakarreko ibilgailu-zirkulaziorako galtzada baterako xedatuta geratuko da, gutxienez 4 m-ko ibilgailu-sekzioarekin, eta batez beste 9 m izango dituzten bi albo-gune dituela, horien barruan aparkalekuak, oinezkoentzako pasealeku zuhaiztunak, bidegorria eta abar antolatuta.

- Eraikigarritasun, hirigintza-antolamendu eta eraikuntzaren definizio tipologikorako parametro batzuk erabakitzea iraunkortasunaren eta hirigintza-integrazioaren ikuspegitik.

- Trantsizio-gune bat sortzea (Gune libreen sistema lokala) eraikin berriaren eta Nere Borda parke publikoaren artean, horren balioak babestu eta goretsiko dituena, eta horren irispide eta hiri-integrazioaren baldintzak hobetuko dituena.

- Latsunbe eta Antziola Azpi-eremuen artean batasun funtzional bat sortzea, sektorearen antolamendu berrian eta Mendi Mendian Parkean barrena joango den oinezkoentzako ibilbide baten bitartez.

- Sektore honek eman beharreko Ekipamenduen eta Gune Libreen Sistema Lokalak kokatzea, antolamendu berriko toki esanguratsuetan batera kokatuak. Proposatutako parke berriari jarraipen ematen diola eta Latsunbe kalearen ingurunean, eta azken kasu horretan, Sorgintxulo auzoko ekipamendua osatzea.

- Sektorearen antolamendu xehakatuan Latsunbe auzoko 58ko finkarako (Familia Santuaren Misiolarien Egoitza) ibilgailuen sarbidea birjartzea; sarbide hori espazialki jasota dago, isolatuta, Mendi-Mendian Parkea handitzeko proposamenean.

- Sektoreko gune libreen (sistema lokala) antolamenduan Familia Santuaren Misiolarien finkan botanikaren eta paisaiaren ikuspegitik balio handiena duten zuhaitzak sartzeko aukera neurtzea.

- Sektore honen barruan sartuta dagoen Latsunbe kaleko tartearen urbanizazioa egokitzea, Sorgintxulo Areako irispideen sarea ere hobetuz. 4 m-ko gutxieneko sekzioa duen espaloi bat aurreikusiko da, baita bidegorri bat ere (2 m-ko sekzioa), galtzadan 8 m-ko sekzioa errespetatuz (ibilgailu-bide eta aparkalekuetarako xedatua).

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

Planeamendu Xehakatuak xehetasunez berraztertu ahal izango ditu hemen erabakitzen diren muga grafikoak, jabetzearen egiturak eta erreferentziatzat hartzen diren bide eta bidexkek duten errealitate fisikora egokitzeko, baina edonola ere, planeamendu orokor honek erabilitako muga eta antolamenduaren irizpideen kontra joan gabe. Horri begira, azalera-aldaeraren ± %5eko parametroa ezartzen da. Sektore honen barruan sartutako Gune Libreen Sistema Orokorrean zehaztu beharreko mugetan ere parametro hori bera aplikatuko da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru Hiritargarri Sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Gunea. Dentsitate Ertaineko Bizitegietarakoa" (Azal. 36.404 m^2).

"D.10 Sistema Orokorra. Hiriko Gune Libreak" (Azal. 23.000 m2).

"C.10 Sistema Orokorra. Bide Komunikazioen Sarea" (Azal. 2.421 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 26.000 m^2 (t)

* Sestrapean: 13.000 m^2 (t)

5. Erabilera Baldintza Orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau orokorren II.2.1 Sekzioak aurreikusitakoaren arabera, Sektore honi izendatutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, izendatutako erabileraren arabera, jarraian aipatzen den moduan banatuta geratu da:

* Sestra gainean:
  - Bizitegi-eraikigarritasun berria guztira: 24.000 m^2 (t). Eraiki beharreko gehieneko etxebizitza kopurua 90 m^2 (t) batez besteko etxebizitza-azalera baten proportzioan erabakita geratuko da.
    - Babes Ofizialeko Etxebizitzarako xedatua: 13.200 m^2 (t)
    - Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatua: 4.800 m^2 (t)
    - Etxebizitza Librerako xedatua: 6.000 m^2 (t)

  OHARRA: Etxebizitza Babestu Tasaturako xedatutako eraikigarritasunaren 4.800 m^2 (t) horiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legeak aurreikusitakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako xedatuak geratuko dira.

  - Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikigarritasun berria, guztira (bebarruak eta etxebizitzen osagarri diren lokalak ere barne) 2.000 m^2 (t)

* Sestrapean:
  - Eraikigarritasun berri osoa: 13.000 m2 (t), bizitegi-eraikinen zerbitzuko aparkalekuetarako xedatuak. Etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, lokalak, instalazio osagarriak eta abar) xedatu daitezke partzialki, betiere hirigintza-legeria aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura-estandarra beteko dela justifikatuta geratzen bada.
    - Aparkaleku eta eranskinetarako xedatua, Babes Ofizialeko Erregimenean: 5.700 m^2 (t)

- Aparkaleku eta eranskinetarako xedatua, Erregimen Tasatuan: 2.000 m^2 (t)
- Aparkaleku eta eranskinetarako xedatua, Salmenta Libreko Erregimenean: 5.300 m^2 (t)

6. Sistema Orokorren Sarea.

Planeamendu orokor honek (HI)AN – Antziola eta (HM)VI – Villas Azpi-eremuen antolamendu orokorrerako aurreikusitako D.10/VI.06 Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorrak, are Area honen mugen barruan sartu ez diren elementuei dagokienez ere, planeamendu xehakatuaren eta Sektore honetako exekuzioaren erreferentzia gisa jokatzen du.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek (B atala) ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak, bide-sareari, irispideei eta ekipamendu publikoko sistema lokalei dagokienez, sektore honetako antolamendu xehakatua finkatuko duten baldintza arautzaile izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak arautzen dituzten zehaztapenak jarraian azalduko dira eta, hain zuzen ere, planeamendu honetako “Hirigintza Arau Orokorrak” B.1 agiriaren V. Tituluan aurreikusten direnak dira.

- Nekazaritza-gaitasun handiko lurzorua (CS- 1.a)
- Parkeak eta zuhaiztia Hiri Gunean (CS- 4.e)
- Geomorfologia aldetik interesa duten Areak. Lapiaza (CS- 4.g.).
- GI-2132 Errepideak eta aurreikusitako bi biribilgune berriek eragindako zorrak (CS-6.c).

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Sektore honen barruan sartuta geratu.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak

1. Geologia eta geomorfologia.

(a)- Higaduraren prozesu eta arriskuak

Sektore honen ezaugarriak kontuan izanik aurreikusten da antolamendua gauzatzeko beharrezkoak diren lur-mugimenduetatik ez dela ondorioztatuko higadura-prozesu edo arrisku nabarmenik, eta edonola ere, babes-neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartuz horiek behar bezala kontrolatu ahal izango direla.

Sektore honi dagozkion hirigintza-planak eta hirigintza-proiektuak idatzi eta gauzatzeko faseetan (plan berezia, hirigintza-proiektua eta eraikuntza-proiektuak) behar besteko zorroztasunez aztertuko da eragin horien arriskua eta, hala egokituz gero, dagozkion babes-neurriak eta neurri zuzentzaileak proposatuko dira, aipatutako fase horietako bakoitzak duen hedadurarekin bat etorriz.

(b)- Hondakinen sorrera

Plan Partzialak antolamendu-irtenbide bat aztertu beharko du, ahal den neurrian lur-maileguen eta lur-isurketen arten oreka bat ahalbidetuko duena eta egin beharreko lur-mugimenduek eragin ditzaketen afekzioak gutxituko dituena. Hirigintza Proiektuak, horri begira, egoera neurtu eta obra horiek gauzatu bitartean aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak erabakiko ditu.

2. Landaretza

Egun sektorean dagoen zuhaiztiaren gaineko afekzioak ahalik gehiena murrizteko beharrezkoak diren neurriak aztertu eta erabakiko dira antolamendu xehakatuaren fasean eta urbanizazioaren proiektuarenean eta exekuzioarenean.

3. Beste gai batzuk

Planeamendu orokorra garatuz Udalak ondorengo gaietan har ditzakeen eta dagozkion Udal Ordenantzetan finkatuta dauden irizpideak bete beharko dira Sektore hau gauzatzean: obrak burutzen diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaindu beharko da; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta biltegiratu egin beharko dira; obretan zarata, hautsa eta abarrengatiko beste eragin batzuk gutxitu egin beharko dira; inguruan bizi diren herritarren artean obrek sortutako kalteak gutxitu; eta abar...

10. Garapenerako Planeamendua.
Sektore honen antolamendu xehakatua Plan Partzial bakar bat idatziz erabakiko da.

11. Programazioa.
Garapen-planeamendua idazteko eta onesteko epeak, baita Sektore honen exekuziorako epea ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketarako Programa agiriak finkatutakoak izango dira.

Sektore honen exekuzioa, hala egokituz gero, bertan antolatutako Bide Sistema Orokorraren eraikuntza koordinatua ahalbidetzeko moduan egingo da.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa (bai sestra gainean eta bai sestra azpian) aipatutako Plan Partzialak ezarriko du.

3. Erabilera xehakatuak.
Aipatutako Plan Partzialak ezarriko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Sekzioak aurreikusitakoarekin bat etorriz.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Sektore honetako Plan Partzialak eraikinen forma definituko duten parametro hauek erabakiko ditu.

Nolanahi ere, sektore honen antolamendu xehakatuak ondorengo mugak bete beharko ditu:

* Antolatutako eraikinek ez dute BS + 4 ES gehieneko profila gaindituko (gehieneko erlaitz-altuera 16 m).
* Eraikin guztiek estalkipeko solairu bat eduki ahal izango dute, eraikinen fatxada guztietako lerro finetik gutxienez 2 m atzera eramana.
* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tarte bat errespetatuko dute sektorearen mugetara, Errepideen Foru Legeak ezartzen dituen tarteak bete behar izatearen kalterik gabe.

5. Partzelazioa.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabari-baldintzak
Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Sektoreko hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektuari jarraiki definitu eta burutuko dira, Plan Partzialen edo, hala egokituz gero, Hirigintza Jarduketarako Programan aurreikusten denaren arabera.

Sektore honen barruko Parkearen egokitzapen-lanak (“D.10/VI.06” Hiriko Gune Libreen Sistema Orokorra) Hernaniko Udalak sustatuko duen Obra Publiko Arrunteko Proiektuaren bidez egingo dira.

Bide-sare nagusitik sektore honetara egingo den ibilgailuentzako bide-sistemak Arau Berezi honen B atalean ezarritako beteko du.

2. Jarduketa-baldintzak.
Horren garapenerako eta exekuziorako idatzi behar diren hirigintza-proiektuetan eta Plan Partzialean ezartzen direnak izango dira. Hori hala izanik ere, hauxe ezartzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko (AI- VI.06.1) eremu independente gisa eratzen da.

* Sektorea Exekuzio Pribatuaren Erregimenaren mende geratzen da.

* Lehentasunez, jarduketa-sistema Hitzarmenarena izango da, aipatutako proiektuetan horrekin loturik erabaki daitekeenaren kalterik gabe.

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Sektoreko Plan Partzialak eta hirigintza-legeria aplikagarriak horren inguruan ezartzen dutena bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.
Egun Sektorean dauden eraikinak exekutatu beharreko antolamendu xehekatuarekin bat datozen edo bat ez datozen erabakiko du Plan Partzialak. Horretarako, Arau Berezi honek (B atala) horri begira ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak hartuko dira kontuan.

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

Aipatutako lurzoru-lagapen horren barruan, Sektore honen barruan ("D.10/VI-06" Hiriko Gune Libreak) sartutako Sistema Orokorreko sarearen elementuei dagokiena jasoko da. Aipatutako lurzoruaren okupazioa zuzenean Udalak burutu dezake, Sektore honen exekuzioa gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

Sektore honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Sektorearen antolamendu xehekatua exekutatzeko beharrezkoak direnak, horren mugen barruan egon nahiz ez egon, baita beste batzuk ere, baldin eta, Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera, AI – GA.06.1 Jarduketa Integratuaren eremuari atxikita geratu badira. Horien artean ondorengo hauek:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak eragindako eraikinekin eta instalazioekin loturiko eraispen-kostuak eta kalte-ordainak.

* Bide-adarren exekuzio-kostua, edo zerbitzuko azpiegiturenak, Sektorearen kanpoko sare orokorrei ekiteko beharrezkoak direnak.

* Sektore honen barruan (Hiriko Gune Libreak "D.10/VI.06" eta Bide Sarea "C.10/VI.06") sartutako Sistema Orokorren eraikuntzari dagozkion hirigintza-lanen kostua.

    * Galtzadaren trazaketa berregokitzeko obrak eta Latsunbe Berri Errepidearen ertzean (Latsunbeko Errepide zaharra) aurreikusitako bidegorriaren eta espaloiaren eraikuntzarenak, Sektore honen mugen barruan sartuta dagoen tartean.

    * Latsunbe auzoko 58ko finkan (Familia Santuaren Misiolarien Egoitza) itxitura perimetrala eta ibilgailuen sarbidea birjartzeko lanak.

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

(HM) VI.07 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Mendi Mendian parkearen iparraldean kokatutako dentsitate txikiko bizitegi-garapen isolatu txiki bat sartzen da Area honen barruan, Lore Artr finkaren parte bat okupatzen duela. Gaur egun eraikita eta hiritartuta daude lursail horiek.

– Gutxi gorabeherako azalera: 7.730 m^2.

B.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- 1994ko ekainaren 14an behin betiko onetsitako "SU-9.8 Arearen Xehetasun Azterketak" ezarritako egungo antolamendua finkatzea, 1994ko Arau Subsidiarioek erabakitako antolamenduaren garapen gisa.

- Udal baimenaren arabera eraikitako egungo eraikinak finkatzea.

C.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Mugak.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan ageri direnak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri Lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.30 Gunea. Dentsitate Txikiko Bizitegietarakoa" (Azal. 7.730 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 orokorrari dagozkionak dira, Arau Berezi honek erabakitako erabilera-antolamendu xehakatuaren zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugen kalterik gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Ez dira zehaztu Arearen antolamenduan.

7. Egiturazko izaera duten Sistema Lokalen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzaileak zehaztea.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dute eraginik Area honen antolamenduan.

9. Babeserako Irizpideak.

9.1. Katalogatutako Ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoko eraikin edo elementurik ez da Area honen barruan sartuta geratuko.

9.2. Ingurumen arloko Neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako irizpide berezirik zehaztea. Dagozkion jarduketa-baimenetatik xede horrekin ondorioztatzen diren baldintzen kalterik gabe.

10. Garapenerako Planeamendua.
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (honekin batera doazen 3 eta 4. Planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onetsitako planeamenduak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.
Area hau ez dago programazio baten mende.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENAK

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari izendatutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako eraikuntzaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua) erabakitakoa da, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenek ezarritako baldintza bereziekin bat etorriz.

Area honetako eraikuntza-gaitasuna ahituta dagoela jotzen da. Erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librearen gainean ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da, eraikinen behe-solairuetako erabilerari buruzko araudia izan ezik, horietan ez baita aplikatzekoa izango, izan ere, horietan, onetsitako Planek aurreikusitakoak izango dira erabilera baimenduak (ikus Arau Berezi honen B atala).

Lurzoru libre pribatua ibilgailuen lorategi eta aparkaleku gisa bakarrik erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako udal eraikuntza-baimenaren baldintza bereziekin bat etorriz.

6. Partzelazioa.
Antolamendu finkatuaren ondorioz lortu den Partzelazioa zatiezina dela jotzen da.

7. Jabari-baldintzak
Erabakitako antolamendutik datozenak dira, eta Arau Berezi honen “4-Eraikuntza eta Jabetzaren Baldintzak” Planoan jasota daude.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrak izeneko agirian ezarritakoak dira.

E.- EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Urbanizazioa.
Ez da beharrezko zehaztea.

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

3. Hirigintza Jarduketarako Programak.
Ez da beharrezkoa zehaztea.

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

5. Hirigintza-kargak.
Ez dira aurreikusi Arearen antolamenduan.

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.