Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 - AGIRIA

HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

BEHIN BETIKO ONARPENA



4. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUA

HIRIGUNEA/HEGOA (HH)

(TX) TXANTXILLA
(LI) LIZEAGA
(EL) ELIZATXO

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 – AGIRIA

HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK

4. LIBURUA

HIRIGINTZA-EREMUA

HIRIGUNEA / HEGOA (HH)

(TX) TXANTXILLA

(LI) LIZEAGA

(EL) ELIZATXO

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

4. LIBURUAREN AURKIBIDEA – HIRIGUNEA / HEGOA (HH) HIRIGINTZA-EREMUA or.

* (HH) TX – TXANTXILLA AZPI-EREMUA 1
TX.01. area..... 2
TX.02. area..... 6
TX.03. area..... 9

* (HH) LI – LIZEAGA AZPI-EREMUA 12
LI.01. area 13
LI.02. area 16
LI.03. area 19

* (HH) EL – ELIZATXO AZPI-EREMUA..... 24
EL.01. area..... 25
EL.02. area..... 28
EL.03. area..... 33
EL.04. area..... 38
EL.05. area..... 41
EL.06. area..... 46

PLANOAK (1:2000 eskala)

1 - Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa
2 - Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra
3 - Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua
4 - Eraikuntza eta Jabari Baldintzak
5 - Hirigintza Exekuziorako Baldintzak

(HH) TX – TXANTXILLA

AZPI-EREMUA

(HH)TX.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Sandiusterri eta Iturregi kaleen (Laubidietarako bidea zena) eta zirkuituko errepidearen arteko lurrak hartzen ditu area honek. Zuzkiduretarako hiru partzela eta bizitegietarako bat kanpo uzten dira, beraiek bakarrik bi area independente osatzen dutenak. Lur horiek, gaur egun, urbanizatuta eta eraikita daude zati batean.

– Gutxi gorabeherako azalera: 26.182 m^2

B.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Behin betiko finkatzen da Hernaniko udalbatzak 2008ko apirilaren 24an behin betiko onartu zuen "Hiri Antolamenduko Plangintza Berezia". Agiri horrek garatu egiten ditu Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an behin betiko onartu zuzen Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko xedapenak.

- Arau berezi honi atxikitzen zaizkio Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziko hirigintza-antolamendu eta -xedapenak eta horri dagokion Hirigintza jarduketako programarenak, biak ere ekimen pribatuz sustatuak eta Hernaniko Udalak 2008ko apirilaren 24an eta 29an behin betiko onartu zituenak, hurrenez hurren.

- Betetzekoak dira areako jabe pribatuekin 2008ko apirilaren 10ean izenpetu zen hirigintza-hitzarmenean ezarritako baldintzak.

- Antolamendu xehakatuko elementu hauek nabarmendu behar dira:

- Zirkuituko errepideko errotonda berria.
- Hirigunera joateko kale berria, errotonda horretatik Izpizua-Elkano bidegurutzera joango dena.
- Sandiusterriko aparkaleku publikoa (68 plaza) Hiriguneari zerbitzu emateko, eta, horiez gain, bizitoki-gunean aurreikusten diren 132 plaza publikoak.
- Lurpeko aparkalekuen erreserba handiak (420 plazakoa) zerbitzu eman diezaieke bai bizitegi-eraikuntza berrietako aparkaleku-premiei, bai haien ondoko hiri-eremuek izan ditzakeen premiei.
- Aurreikusten den parke publikoa (3.000 m^2), oinezkoentzat arbolez inguratuta izango den pasealekua, Zirkuituko Errepidea eta bizikletentzako sarea.
- Babes ofizialeko 68 etxebizitza eraikitzeko lur-erreserba (%50 alokairuko etxebizitza sozialak izango dira) eta 33 etxebizitza prezio hitzartukoa, Hernaniko Udalak kudeatu dituen bi hirigintza-hitzarmenen ondorioz (bat lurren jabeekin izenpetu eta bestea Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin).

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: "1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa".

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru hiritarra.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Dentsitate ertaineko Bizitegirako" Gunea (13.978 m^2).

"C.10 Bide-komunikazioaren sarea" sistema orokorra (azalera: 12.204 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 20.000 m^2 (t)

* Sestrapean: 20.250 m^2 (t)

Azalera horiek zenbatzean, barne hartuko dira 1,80 metroko altuera edo handiagoa duten hegalkin itxiak edo teilatupeko espazioak (bizitegirakoak direnak).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza-arau Orokorretako II.2.1. Sekzioak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

Indarreko Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziak area honetarako antolatzen duen hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako erabileren arabera:

* Sestra gainean:
Eraikigarritasun guztizkoa bizitegi-erabilerarako (etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak barne): 19.815 m^2 (t). Guztira, 190 etxebizitza eraiki daitezke gehienez.

- Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 5.656 m^2 (t) (gehienez, 68 etxebizitza)
- Etxebizitza libreetarako eta prezio adostuko etxebizitzetarako, izenpetutako hirigintza-hitzarmenen arabera: 14.159 m^2 (t) (gehienez, 122 etxebizitza, egungo etxebizitzak birkokatzeko egingo direnak eta prezio adostuko 33 etxebizitzak barne).

Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikigarritasuna, guztira: 185m^2 (t)

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa):

Area honen azalera, 20.250 m^2 (t), honela banatzen da (gutxi gorabehera 420 plaza dira):

- 335 m^2 (t) hirugarren sektoreko erabilerarako (erdi-sotoa).
- 4.722 m^2 (t) babes ofizialeko etxebizitzen aparkaleku eta trastetegietarako.
- 15.193 m^2 (t) salmenta libreko aparkaleku eta trastetegietarako, edo prezio adostuko etxebizitzei zerbitzu emateko, hirigintza-hitzarmenetan adierazitakoaren arabera.

6. Sistema Orokorren Sarea.
(C.10/TX.01) Komunikazioen Sistema Orokorra TX – Txantxilla (HH) eremuaren antolamendu orokorra egiteko proposatu dena, area honen mugaketan aurreikusi ez diren elementuetan ere, area honen antolamendu xehakatuaren eta egikaritzaren erreferentzia da.

7. Egiturako Sistema Lokalen sarea.
Jada onartuta dagoen Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziak ibilgailuen sarbideetarako eta bide-sareen alorrerako ezarri dituen antolamendu-ildoak eta helburuak arearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaileak dira, ekipamendu publikoen antolamendurako xedatu direnekin batera.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Gainjarritako antolamendu-baldintzak xedatzeko arauak, jarraian adieraziko direnak, planeamendu honetako B.1. "Hirigintza-arau Orokorrak" agiriko V. tituluan adierazten direnak dira.

- GI-2132 errepideari dagozkion zortasunak (CS -6.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
- Donejakue Bideak (erref.: I-3) I motako babes-erregimena izango du Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan. Donejakue Bideari aplikatzekoa izango zaion berariazko babes-eregimena Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak urtarrilaren 25ean emandako 14/2000 Dekretuko (2000ko otsailaren 11ko EHAA) III. eranskinean araututakoa izango da. Arau horren bidez, kalifikatutako kultura-ondasuntzat deklaratzen da hura, Euskal Autonomia Erkidegoko Multzo Monumentalaren kategorian.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Area honen hirigintza-arauak egikaritzean, udal-ordenantzek araututako irizpideak bete behar dira, Udalak planeamendu orokor hau garatzeko eman ditzakeen arauen baitan. Hauek izango dira, besteak beste, gai-esparruak: atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea obrak egiten diren bitartean; sortzen diren erakinak jasotzea, tratatzea eta dagokien lekuan uztea; obrek sortutako zaraten, hautsen eta

bestelakoen eragina ahalik eta gehien txikitzea; eta obrek herriari eta herritarrei dakarzkien zehar-kalteen eragina ahalik eta gehien txikitzea.

10. Garapeneko planeamendua.
2008ko apirilaren 24an behin betiko onartu zen Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziak xedatutako antolamendua da area honi dagokion antolamendu xehakatua. Arau Berezi honek egiten du area honen hirigintza-antolamendu xehakatua, bat datorrena Hiri Antolamenduko Plangintza Bereziak, behin betiko 2008ko apirilaren 24an onartu zenak, ezarritako antolamenduarekin (Ikus Arau Berezi honen B atala).

11. Programazioa.
Area hau egikaritzeko epeak Plan Berezia garatzeko Hernaniko Udalak 2008ko apirilaren 29an behin betiko onartu zuen Urbanizazio-jarduketarako programak berariaz ezarritakoak dira.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
.Arau Berezi honetako “3-Kalifikazio Xehakatua” planoan adierazitakoa da, area honetarako indarrean den Plangintza Bereziari dagokiona.

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) izango da adierazitako Plangintza Bereziak partzela eraikigarri bakoitzari esleitzen diona.

3. Erabilera xehakatuak.
Behin betiko onartutako Plangintza Bereziak xedatutakoa da erregimen aplikagarria. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Indarreko Plangintza Bereziak zehaztu dituenak dira.

Edonola ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko agiriak, 2007ko ekainaren 12an onartutakoak, SUE-5.1. arearako arautzen dituen lerrokadura, altuera eta profilak izango dira eraikuntza-baldintza aplikagarriak, horiek izan baitira lehen adierazitako Plangintza Berezia idazteko erreferentzia.

5. Partzelatzeak.
Indarreko Plangintza Bereziak arautzen ditu.

6. Jabetza-baldintzak.
Onartu den hirigintza-antolamenduak xedatutako baldintzak dira, Arau Berezi honetako “4.2. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak” planoan adierazitakoak, eta indarreko Hirigintza Antolamenduko Plangintza Bereziak xedatutakoei dagozkienak.

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Plangintza Berezia garatzen duen Urbanizazio-jarduketarako programak ezarritakoak dira. 2008ko apirilaren 29an onartu zuen hura behin betiko Hernaniko Udalak.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze lanak.
Hernaniko Udalak 2008ko urriaren 13an onartu zuen behin betiko arearako hirigintza-lanen proiektua. Gaur egun, exekuzio-fasean daude hirigintza-lan horiek.

2. Jarduketa-baldintzak.
Hernaniko Udalak 2008ko apirilaren 29an behin betiko onartu zuen Urbanizazio-jarduketarako programak adierazitakoak dira:

* Jarduketa integratuko eremu independentea da (AI- TX.01.1) area hau

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du areak .

* Kontzertazioa edo hitzarmena da xedatutako jarduketa-sistema.

* Exekuzio-unitate bakar gisa eratzen eta mugatzen da Jarduketa Integratuko eremu hau.

3. Urbanizazio-jarduketarako programak.
Behin betiko onartutako Urbanizazio-jarduketarako programa bat du areak.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Indarreko Plangintza Bereziak adierazten du egun arean dauden eraikuntzak bat datozen ala ez exekutatu behar den antolamendu xehakatuarekin eta, 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 101.5 artikuluan araututakoari jarraituz, eraikuntza horiek betetzekoa duten arau-erregimenarekin.

5. Hirigintza-kargak.
Indarreko Urbanizazio-jarduketarako programak araututako lurzoru- eta eraikigarritasun-lagapenak egin behar ditu Hernaniko Udalak.

Indarreko Urbanizazio-jarduketarako programak zehaztu ditu area hau egikaritzean bete behar diren hirigintza-kargak, eta horiek bat datoz hirigintza-legediak araututakoekin eta sektoreko antolamendu xehakatuak adierazitakoekin, haiek sektorearen mugen barruan izan ala ez. Horrez gain, bat datoz Planeamendu Orokorraren baitan edo 2008ko apirilaren 10ean izenpetu zen hirigintza-hitzarmenaren baitan SO.05.1. Jarduketa Integratuko eremuarentzat finkatu direnekin. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Eraiste-lanen kostuak, kalte-ordainak, egungo etxebizitzak birkokatzearen kostuak eta hirigintza-antolamendu xehakatuak ukitutako eraikin eta instalazioei dagozkienak.

* Komunikazioen Sistema Orokorreko elementuak eraikitzeko lanen exekuzio-kostuak (errotonda, Hirigunera sartzeko kale berria eta Sandiusterriko aparkalekua)

* Egun area hori zeharkatzen duen goi-tentsioko linea desbideratzeko eta lurperatzeko lanen kostuaren %60.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte jada onartuta dauden Urbanizazio-jarduketarako programak eta Birpartzelatze Proiektuak.

(HH)TX.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Sandiusterri kalearen ertzean eta, espazio-kokapenari dagokionez, (HH)TX.1 arean sartuta dauden hiru partzela eraikiak eta hiritartuak dira, komunitate-ekipamendurako erabilera atxikia dutenak.

– Gutxi gorabeherako azalera: 5.089 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Hirigintza-antolamenduaren, eraikinen eta Irakaskuntzako eta Asistentziako erabileren finkatzea arautzen da (Adingabekoen Laguntzarako Zentroa, Inmaculada ikastetxea eta Udaleko Zuzkidura Zentroa).

C. - EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN XEDAPENAK

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategoria. Lurralde Banaketa" planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"E.00 Komunitate Ekipamendua" sistema orokorra (azalera: 5.089 m^2): Asistentzia-erabilera – titulartasun publikokoa- (Adingabekoentzat Zentroa), erreserbako ekipamenduko erabilera –titulartasun publikokoa - (Udaleko Zuzkidura Zentroa) eta irakaskuntza-erabilerakoa – titulartasun pribatukoa (Inmaculada ikastetxea).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Titulartasun pribatuko irakaskuntza-ekipamendurako partzelaren hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua…), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Gainerako partzelek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik, titulartasun publikoko zuzkidurak direlako, irabazi asmorik gabekoak.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.2.1. atalean ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak izango dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Finkatu egiten dira egungo Komunitate Ekipamenduko Sistema Orokorrak (E.00/TX.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez diote eragiten area honen hirigintza-antolamenduari.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
- Zikuñagako Amaren haurtzaindegia (egun Adingabekoen Laguntzarako Zentroa): Ondasun higiezin honek IV. motako babes-erregimena du Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan (IV-18 erref.).

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Hirigintza-arau Berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honen "3- Kalifikazio xehakatua" planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela honi esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua…), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez da baimenduko bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela eraikigarriei egungo erabilerak eman behar zaizkie (asistentzia, irakaskuntza edo udal-zerbitzuak, hurrenez hurren). Hala ere, ongi justifikatutako arrazoiak badaude, eraikin horietan titularitate publiko edo pribatupeko erabilera onargarri hauek ezartzea baimen dezake Udalak: eskola-erabilera, kulturala, sanitarioa, asistentziazkoa, erlijiosoa, komunitate-bizitegikoa, administrazio edo zerbitzu publikoa edo horiei parekatutakoak.

Ekipamendurako partzeletako lurzoru librea kirolgune moduan erabiliko da, lorategi moduan edo aparkaleku gisa, eraikinak izango duen erabilerari lotuak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenen baldintza espezifikoen arabera.
.

6. Partzelatzeak.
Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

7. Jabetza-baldintzak.
Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, Arau Berezi honetako "4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak" planoan ezarriak

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze lanak.
Partzelaren barruko urbanizazioa hobetzeko eta berritzeko lanak edo haren kanpo-hartuneak hobetzekoak egin daitezke Obra Osagarriko Proiektuen bidez. Ekipamenduaren titularra den entitateak sustatuko ditu lan horiek.

2. Jarduketa-baldintzak.
Egungo eraikinak ordezkatzeko eragiketak egiteko, Arau Berezi honek xedatutako hirigintza-antolamendu xehakatua berriro planteatu behar bada, xehetasun-azterketa bat egin beharko da aldez aurretik alderdi horiek guztiak arautzeko; horrek, hain zuzen, arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza-arau Orokorretan ezarritakoak ere.

3. Urbanizazio-jarduketarako programak.
Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Udalari edo ekipamenduen kudeaketa daramaten entitateei dagokie zerbitzuko sare orokorren hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea beren kontura. Lan horiek udalak emandako irizpideen arabera egingo dituzte. Haien egitekoa izango da, halaber, partzelaren barne-espazio librearen tratamendua egitea eta haren itxiturak egitea (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Hirigintza-arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

(HH)TX.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Bizitegirako partzela bati dagokio area hau (Axala etxea, Karobieta 58. zk.). Egun eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira, (HH)TX.01 arean kokatuak.

- Gutxi gorabeherako azalera: 890 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua eta udal-baimenen arabera eraikitakoak finkatzea.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: "1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa".

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.30 Dentsitate txikiko Bizitegirako" Gunea (890 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua…), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenen baldintza espezifikoen arabera.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. Sekzioak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

- GI-2132 errepidetik eratorritako zortasunak (CS -6.c)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honen "3- Kalifikazio xehakatua" planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua…), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez da baimenduko bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak ezarritako erabilera-erregimena zaio aplikagarri area honi. Horren salbuespen izango dira behe-solairuen erabilera, ez baitira atal horretan adierazitakoak baliatuko kasu horretan; horiek horrela, behe-solairuetan baimenduko diren erabilera bakarrak ibilgailuen aparkalekukoak, trastetegienak edo etxebizitzakoak izango dira, kasuan bakoitzean emandako eraikitze-baimenak berariaz adierazten duena betez.

Jabetza pribatuko lurzoru librea erabiliko da sarbideak egiteko, aire libreko aparkalekuak jartzeko edo lorategiak eta baratzak jartzeko (azken erabilera horrek ezingo du hartu partzelaren azalera libre garbiaren %50 baino azalera handiagoa).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzea.
Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

7. Jabetza-baldintzak.
Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, Arau Berezi honetako "4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak" planoan ezarriak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze lanak.
Ibilgailuz sartzeko bide bakarra izango du partzelak, Sandiusterri kalearen aurrealdean.

2. Jarduketa-baldintzak.
Eraikinak ordezkatzeko, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu egiturazkoa eta xehakatua beteko da, bai eta, osagarri moduan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

3. Urbanizazio-jarduketarako programak.
Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.

Partzelaren jabeei dagokie zerbitzuko sare orokorretarako sarbideak eta hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea beren kontura. Lan horiek udalak emandako irizpideen arabera egingo dituzte. Haien egitekoa izango da, halaber, partzelaren barne-espazio librearen tratamendua egitea eta haren itxiturak egitea (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

(HH) LI – LIZEAGA

AZPI-EREMUA

(HH)LI.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area honen mugak dira: iparraldetik, Sandiusterri kalea; hegoaldetik, Larramendi kalea; ekialdetik, bi kale horietara joateko eskailerak (Zaharren Egoitzako partzelaren mugan); eta, mendebaldetik, Zirkuituko errepidea. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 13.875 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egun dauden eraikinak eta haien irakaskuntzako eta asistentziako ekipamenduen erabilerak finkatzea.

- Area honen zirkulazio-sistema berriro zehaztu nahi da, eta, Mugikortasun Iraunkorreko Plangintzak arautu duenari jarraituz, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorra egin nahi da. Horrez gain, Larramendi kalea berrantolatu nahi da (noranzko bakarreko galtzada jarri nahi zaio, 4 metroko errodadura-sekzioa, lerroan aparkatzeko 2 metroko lekuak eta arboladun espaloiak 3 metroko gutxieneko zabaleran).

- Egungo eraikin eta zuzkidura-instalazioak handitu eta hobetzeko aukerak arautu nahi dira.

- Bertan bizi direnentzat lurpeko aparkaleku bat eraikitzeko aukera aurreikustea, batik bat, bizitegi-eremuko premiei erantzuteko (Lizeaga auzoko eta Hiriguneko aparkaleku-premiak).

- Oinezko eta bizikletentzako hiri-igogailu bat jartzeko aukera planteatzea, Lizeaga auzoaren eta Sandiusterri, Txantxilla eta Karobieta guneen artean (aparkaleku publikoa eta eskola-ekipamenduak) dagoen desnibela gainditzeko.

- Arean eraiki gabe dauden espazioak hiritartzea edo urbanizazioa osatu eta hobetzeko lanak egitea; besteak beste, Zirkuituko errepidea hiri-kale gisa egokitzeko lanak.

Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduketa horiek Lizeaga auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuan sartzen dira.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: “1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa”.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“E.00 Komunitate Ekipamendurako” sistema orokorra, irakaskuntzarako eta asistentziarako erabilera (azalera: 13.527 m^2).

“C.10 Bide Komunikazioen Sarea” sistema orokorra (azalera: 348 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Ekipamendurako partzelek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi asmorik gabeko zuzkidura publikoak direlako.

Sestrapean hirigintza-eraikigarritasun hau baimentzen da, gehienezko izaeraz: 2000 m^2(t).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi dagozkion kalifikazio orokorrak dira, Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioak araututakoari jarraituz.

Erabilera nagusiak irakaskuntzakoa eta asistentziakoa direnez, baimendutako erabilerak izango dira titularitate publikoaren pean egikaritutako ekipamendu-erabilera guztiak.

Sestrapean antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna soilik aparkalekuetarako izango da, administrazio-emakidaren erregimenean.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Komunitate Ekipamenduko sistema orokorra (E.00/LI.01) eta Bide Sarekoa (D.00/LI.01) finkatzen dira.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek B atalean bide-sarearekiko ezartzen dituen antolamendu-ildoak eta helburuak sektore horretako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

- Erabilera sanitarioa izango duen Area Akustiko bat ezartzea (Santa Maria Magdalena Zaharren Egoitza) (CS-7.e).
- GI-2132 errepidetik eratorritako zortasunak (CS -6.c)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

Sestrapeko aprobetxamendu berria ezartzeko Xehetasunezko Azterketa bat egin beharko da aldez aurretik.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako "3.-Kalifikazio Xehakatua" planoak adierazten duena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela honi esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua...), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Arrazoi justifikaturik badago, partzelaren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimen daiteke, garatu behar den ekipamendu-programaren arabera.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela eraikigarriak egungo erabileretara zuzendu behar dira, irakaskuntzakoak edo asistentziakoak. Hala ere, Ekipamenduko Udal Programak behar bezala justifikatuko balu, osorik edo zati batean honako erabilera onargarrietarako balia daitezke titulartasun publikoko ekipamenduak: kulturala, sanitarioa, irakaskuntzakoa, asistentziakoa, komunitate-bizitegikoa eta administrazio edo zerbitzu publikokoa edo horiei parekatutakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Egungo eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatzen dira.

Egungo eraikinak handitzean edo horiek zati batean edo osorik ordezkatzean, xehetasunezko azterketak egingo dira haien lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak finkatzeko. Agiri horiek egitean, alderdi hauek hartuko dira kontuan:

* Lerrokadurek 15 metroko distantzia izan behar dute gutxienez egun dauden eraikinekiko eta 5 metrokoa partzelek espazio publikoekin duten mugekiko.

* Egungo eraikinen altuera bere horretan utziko da.

Xehetasunezko azterketak egingo dira aparkalekuen eraikin berriaren lerrokadurak eta sestrak finkatzeko, eta aintzat hartuko dira, betiere, alderdi hauek:

* Gehienezko solairu-okupazioa 1.000 m^2-koa izango da.
* Sestrapeko gehienezko profila 2 solairukoa izango da.
* Larramendi kalearekiko gehienezko lerrokadura aurreikusitako oinezkoen espaloiko kanpoaldekoa izango da (errodadura-zerrendarekiko 5 metrora)

6. Partzelatzeak.
Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

7. Jabetza-baldintzak.
Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, Arau Berezi honetako “4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak” planoan ezarriak

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Ez da halakorik adierazi behar, irabazi asmorik gabeko ekipamendu publikoko erabilera baita.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze lanak.
Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo urbanizazioa berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

2. Jarduketa-baldintzak.
Egungo eraikinak handitzeko edo ordezkatzeko eragiketak egiteko nahiz sestrapean aparkaleku berri bat eraikitzeko, Arau Berezi honek xedatutako hirigintza-antolamendu xehakatua berriro planteatu behar bada, xehetasun-azterketa bat egin beharko da aldez aurretik alderdi horiek guztiak arautzeko; horrek, hain zuzen, arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak ere.

3. Urbanizazio-jarduketarako programak.
Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu area honetako hiritartze edo urbanizazio publikoa hobetzeko eta berritzeko lanak.

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak gauzatu edo egikaritzeko hirigintza-kargak izango dira lotura zuzena dutenak erabakitako antolamendua betetzeko jarduerekin, area honen mugen barruan egindakoak izan ala ez.

(HH)LI.02 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area honen mugak dira: iparraldetik, Larramendi kalea; hegoaldetik, Lizeaga kalea; ekialdetik, Elkano kalea; eta, mendebaldetik, Zirkuituko errepidea. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 32.927 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- "B-1 Poligonoko Plan Partzialak" egun ezarria duen antolamendua finkatzea. Hain zuzen, Hirigintzako Probintzia Batzordeak 1963ko urriaren 30ean onartu zuen behin betiko antolamendu hori.

- Egungo eraikuntzak, udal-baimenen arabera eraikitakoak, finkatzea

- Area honen zirkulazio-sistema berriz zehaztea, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorra egiteko xedapenek arautzen dutenari jarraituz:

* Larramendi kalearen berrantolaketa (noranzko bakarreko galtzada jarri nahi zaio, 4 metroko errodadura-sekzioa, lerroan aparkatzeko 2 metroko lekuak eta arboladun espaloiak 3 metroko gutxieneko zabaleran)

* Lizeaga kalearen berrantolaketa (noranzko bakarreko galtzada 5 metroko errodadura-sekzioduna eta 4 metrokoa Victor Hugo kaleko bidegurutzetik aurrera, lerroan aparkatzeko 2 metroko lekuak eta 2 metroko gutxieneko zabalera izango duen espaloia).

- Lizeaga kalea bihurtzea hiri-ardatza eta eremu horretako jarduera-gune nagusia, egun duen urbanizazio-egoera txarra eta bide-egiturak gainditzeko. Lizeaga kalearen ondoko arearen antolamenduarekin koordinatuz egin behar da jarduketa hau; hau da, CS EL-Elizatxo azpi-eremuaren antolamenduarekin koordinatuta.

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak abiaraztea, Lizeaga auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitako jarduketa gisa.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: "1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa".

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.10 Bizitegirako Intentsiboa" Gunea (32.132 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sarea" sistema orokorra (azalera: 795 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua…), onartutako Plan Partzialak ezartzen dituen baldintza eta ezaugarrien baitan, eta, betiere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenen baldintza espezifikoen arabera.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. Sekzioak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorrak (C.10/LI.02) finkatzea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Arau berezi honek B atalean bide-sarearekiko ezartzen dituen antolamendu-ildoak eta helburuak sektore horretako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

- "Mauro Goya" industriaren kokagunea zen orube zaharra EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu dituzten Kokaguneen Inbentarioan sartzen da (135. erref.) "Aldatutako Kokagune" gisa (eten egin zen 1960. urtearen aurreko jarduera, gero eraitsi eta bizitegi-eraikin bat eraiki zen bertan). Egun Larramendi kaleko 1. zenbakian dagoen etxearen zati bati dagokio (CS-2.d.).

- GI-2132 errepidetik eratorritako zorrak (CS -6.c)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
- Donejakue Bideak (Ibilbidea) (I-3 erref.): I motako babes-erregimena izango du Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan, "Monumentu Multzo" gisa. Donejakue Bideari aplikatzekoa izango zaion berariazko babes-eregimena Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak urtarrilaren 25ean emandako 14/2000 Dekretuko (2000ko otsailaren 11ko EHAA) III. eranskinean araututakoa izango da. Arau horren bidez, kalifikatutako kultura-ondasuntzat deklaratzen da hura, Euskal Autonomia Erkidegoko Multzo Monumentalaren kategorian.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako "3.-Kalifikazio Xehakatua" planoak adierazten duena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua…), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da.

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak ezarritako erabilera-erregimena zaie aplikagarri partzela finkatuei. Horren salbuespen izango da behe-solairuen erabilera-erregimena, baldin eta indarreko Plan Partzialak (ikus arau berezi honetako B atala) edo eraikitzeko baimenek etxebizitza-erabilerak, ibilgailuak aparkatzekoak edo trastelekuetarako erabilerak ezartzeko aukera ematen badute.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzeak.
Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

7. Jabetza-baldintzak.
Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, Arau Berezi honetako "4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak" planoan ezarriak

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.
Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu dituzten kokagune gisa inbentariatutako orubean (ikus arau berezi honetako c.8. atala) jarduera-lizentzia berriak eman behar badira, eraikuntza-lanak egiteko baimenak eman behar badira edo urbanizazio-lanak baimendu behar badira, aldez aurreko Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egiteko baldintza bete behar den ala ez zehazteko, arau honek xedatzen duenari jarraituko zaio: otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa.

2. Hiritartze lanak.
Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo urbanizazioa berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

3. Jarduketa-baldintzak.
Eraikinak ordezkatzeko, Arau Berezi honek erabakitako antolamendu egiturazkoa eta xehakatua beteko da, bai eta, osagarri moduan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

4. Urbanizazio-jarduketarako programak.
Ez dago halakorik egin beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.
Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu area honetako hiritartze edo urbanizazio publikoa hobetzeko eta berritzeko lanak.

(HH)LI.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area honek hartzen ditu Sandiusterri, Izpizua eta Larramendi kaleen eta Santa Maria Magdalena zaharren etxeko partzelaren (LI.01 area) mugara arteko eremua. Azken horretan kokatzen dira Urumea Ikastolaren eraikina eta Milagrosaren kapera izandakoa (gaur egun kultura-ekipamendua). Udal-jabetzako lursailak dira, eraikita eta urbanizatuta daudenak.

– Gutxi gorabeherako azalera: 4.393 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Area osorik berrantolatzea, planeamendu orokorrak Hernaniren erdialderako proposatzen duen egituratze berriaren hirigintza-testuinguruaren baitan. Hernaniren erdialdeak Lizeaga, Elizatxo eta Hirigunea azpi-eremuak hartzen ditu.

- Milagrosa kapera zaharraren eraikina bera eta egun duen kultura-ekipamendurako erabilera finkatzea.

- Urumea Ikastolako eraikina kentzea. Aurreikuspen hori jasotzen zuten bai 1994ko Arau Subsidiarioek, bai 2007an onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak, bi arau horiek argi adierazten baitzuten egungo instalazioek ez dutela egokitasunik beren egitekoak betetzeko; horrez gain, agerikoa da ezin dela, fisikoki, arazo hori orube horretan konpontzea eta ez dela komeni, hirigintzaren aldetik begiratuta, kokapen hori ematea instalazio horiei. Hernaniko Udalak azken aldian Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza Sailarekin egin dituen gestioen arabera, nabarmentzen da posible dela ikastola beste leku batera eramatea. Aukera hori posible egiten dute, batetik, Hezkuntza Sailak egin duen irakaskuntza programazioak, eta, bestetik, Hernaniko udalerriak egun eskuragarri dituen ekipamendurako lurzoruen erreserbek. Eskoletarako erreserbatuta dauden partzelak dira, batetik, Santa Barbarakoa, eta (HI) SG.05-Sagastialde sektorekoa, biak jabetza publikokoak. Horiez gain, horien artean sartuko dira planeamendu orokor honek hiri-lurzoru programatuko sektore berrietan lurzoru-lagapen gisa eskuratuko direnak.

- Gune horretako urbanizazioa behin betiko amaitzea, Ezkiaga Pasealekuarekin lotuz; hala, plaza publiko bat sortuko litzateke Izpizua-Elkano kaleen elkargunean, Milagrosa kultura-eraikina buruan duela. Eremu horren azalera ez da 1.500 m^2 baino txikiagokoa izango, eta haren sestrapean errotazioko aparkaleku bat egin daiteke Hiriguneari eta Lizeaga auzoari zerbitzu emateko.

- Bizitegirako, merkataritzarako eta aparkalekuak jasotzeko eraikin bat jasoko dituen orubea antolatuko da, arean eraikita dagoenari eta haren topografiari egokituko dena. Horren helburua izango da, batetik, “jarduera-gune” berri bat eratzea lehen adierazi den plaza publikoaren inguruan, eta, horren bitartez, eremu horren funtzionaltasuna eta, batik bat, Lizeaga auzoaren eta Hirigunearen funtzionaltasuna handitzea. Beste helburu bat izango da Hernaniko Udalari (bera da arearen jabe bakarra) ekonomia- eta finantza-baliabideak ematea Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian jasotzen den Gune Libreen Sistema Orokorrak egikaritu edo gauzatzeko (Ezkiaga Pasealekuari jarraipena ematea Zinkoeneara iritsi arte, Izpizua kalearekin eta Kale Nagusiko atzealdearekin mugakide dituen partzelak okupatuz). Proposamen hori, orain bitartean, ezin izan da kudeatu, baina interes estrategikoa du Hirigune Historikoa eta Hernaniren erdialdeko gunea hirigintzaren ikuspuntutik birgaitzeko prozesua osatzeko.

- Ezartzekoak diren erabilera berriek sorraraziko dituzten aparkaleku-premiei aurre egiteko beharrezkoa izango den aparkaleku-zuzkidura bat aurreikustea. Halaber, inguruko bizitegi-eremuetako (Lizeaga eta Hirigune Historikoa) zerbitzuak osatuko lituzke aurreikuspen horrek.

- Area honen zirkulazio-sistema berriro zehaztu nahi da, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorrak adierazten dituen antolamendu-ildoei jarraituz. Horrez gain, Larramendi kalea berrantolatu nahi da (noranzko bakarreko galtzada jarri nahi zaio, 4 metroko errodadura-sekzioa, lerroan aparkatzeko 2 metroko lekuak eta arboladun espaloiak 3 metroko gutxieneko zabaleran).

- Lurzorua kudeatzeko helburu horiek ezarri ondoren, area honi esleitutako Jarduketa Integratuaren baitan egikarituko da D.10/HS.01 (Hirigune Historikoa) Gune Libreetako Sistema Orokorra.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: "1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa".

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.10 Gunea, Bizitegirako Intentsiboa" (4.105 m^2).

"C.10 Bide-komunikazioaren sarea" sistema orokorra (azalera: 288 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Hau da area honi esleitu zaion gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 3.850 m^2 (t)

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa): 4.000 m^2 (t)

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, arauek xedatutako erabileraren arabera:

* Sestra gainean:
Bizitegirako eraikigarritasuna, guztira (solairutan): 2.950 m^2 (t), eta, horietatik, 610 m^2 (t) birjarpenetarako daude erreserbatuta. Gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzen kopurua zehazteko, hau izango da etxebizitzen batez besteko azalera: 90 m^2 (t). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira. Kontatzekoak izango dira hegalkin itxiak eta 1,80 metroko altuera librea edo handiagoa duten teilatupeko guneak.

Hau izango da merkataritza-erabilerarako guztizko eraikigarritasuna (behe-solairuan): 900 m^2 (t). Azalera horren barruan sartuko dira etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak.

* Sestrapean:
Honela banatzen dira area horretarako arautu den azalera —4.000 m^2 (t)—:

- Erdi-sotoko solairuan: 500 m^2 (t) erabiliko dira behe-solairuko merkataritza-erabilera osagarrirako eta 1.500 m^2 (t) aurreko merkataritza-erabilera horri aparkaleku-zerbitzua emateko.
- Sotoko solairuan: 1.000 m^2 (t) erabiliko dira eraikineko etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta 1.000 m^2 (t) errotazioko aparkalekua egiteko.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Hirigunea Hegoa eremuko antolamendu orokorra egiteko planeamendu orokorreko agiri honek aurreikusia duen Komunikazio Sistema Orokorra (Bideen Sarea) da area honen planeamendu xehakatuaren eta haren exekuzio edo gauzatzearen erreferentzia, baita area honen mugen barruan sartzen ez diren elementuetarako ere.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Arau Berezi honek B atalean bide-sarearekiko eta gune libre lokaletarako ezartzen dituen antolamendu-ildoak eta helburuak area horretako antolamendu xehakatua arautzeko xedapen-baldintzak izango dira.

Arearen berariazko hirigintza-ezaugarrien eta ezaugarri fisikoen ondorioz, ezingo balitz osotasunean bete Planeamendu Xehakatua, sistema lokalen sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-sailen erreserba, indarreko hirigintza-legediak exijitzen duen hori, area horren baitan zehazteko, betetzekoa izango da ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak, presazko neurriei buruzkoak, 17.5.a. artikuluan arautzen duenari erreparatuko zaio (ekainaren 30eko 6/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa garatzen du dekretu horrek). Horren harian,

area horretan sor daitekeen ekipamendu-defizita konpentsatzeko aukera ematen du Planeamendu Orokor honek. (HH) Hirigunea Hegoa eremuaren esparru orokorraren baitan egin behar da konpentsazio hori.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

- "Jarduera ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako lurzoru publikoak sortzeko Arloko Lurralde Planaren" 13. eta 14. artikuluek arautuko dute merkataritza-erabilera.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
- Donejakue Bideak (Ibilbidea) (I-3 erref.): I motako babes-erregimena izango du Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan, "Monumentu Multzo" gisa. Donejakue Bideari aplikatzekoa izango zaion berariazko babes-erregimena Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak urtarrilaren 25ean emandako 14/2000 Dekretuko (2000ko otsailaren 11ko EHAA) III. eranskinean araututakoa izango da. Arau horren bidez, kalifikatutako kultura-ondasuntzat deklaratzen da hura, Euskal Autonomia Erkidegoko Multzo Monumentalaren kategorian.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatziko da Area honen antolamendu xehakatua egiteko.

11. Programazioa.
Garapeneko planeamendua egin eta onartzeko epeak eta area hau egikaritu edo gautzekoak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Finkatu gabeko hiri-lurzorua, urbanizazio gabeziagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko du.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) izango da adierazitako Plangintza Bereziak araututakoa.

4. Erabilera xehakatuak.
Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarriko ditu erabilera xehakatuak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aintzat hartuta. Ildo horretatik, muga hauek ezartzen dira:

∗ Arean antolatzekoak diren erabilera nagusien erregimenak kanpo utziko ditu merkataritza-ezarpenak, baldin eta, "Jarduera ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako lurzoru publikoak sortzeko Arloko Lurralde Planak" xedatutakoaren baitan, "Merkataritza Ekipamendu Handien" kategorian sartzen badira.

∗ Halaber, erregimen horrek mugatu egingo du Arau Berezi honek ezartzeko baimentzen duen merkataritza-establezimenduko gehienezko salmenta-eremua. Hau izango da gehienezko muga: 1000 m^2.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Eraikinen forma zehazteko parametroak erabakiko ditu area honetako Plan Bereziak.

Edozein kasutan, muga hauek bete behar ditu area honen antolamenduak:

* Eraikinek ez dute Behe Solairua eta 4 solairuko gehienezko profila gaindituko sestra gainean (erlaitzaren gehienezko altuera 20 metrokoa izango da Larramendi kalearen lerrokaduran eraikinak izango duen puntu baxuenean), eta, sestrapean, erdi-sotoko solairu bat eta sotoko solairu bat izan dezakete gehienez.
* Teilatupeko solairu bat edo eraikinaren fatxadako lerro finetik 2 metro atzera eramandako solairu bat egin daiteke.
* Eraikinek solairuetan izango dituzten lerrokadurek 20 metroko distantzia gorde behar dute, gutxienez, fatxadako lerro finen artean Larramendi kaleko 1. zenbakitik 7. zenbakira arteko etxeekiko. Distantzia hori 10 metrokoa izango da Milagrosa kaperaren eraikinarekiko, 28 metrokoa eta 12 metrokoa, hurrenez hurren, Elkano eta Sandiusterri kaleetako galtzaden lerrokadurarekiko, eta 12 metrokoa Zaharren Egoitzako eraikin nagusiaren fatxadarekiko.
* Arau Berezi honen B atalak arautzen duenari jarraituz, arautuko den espazio publikoaren (plazaren) azalera osoa okupa daiteke sestrapean.

6. Partzelatzeak.
Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

7. Jabetza-baldintzak.
Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze lanak.
Dagokion Urbanizazio Proiektuak araututakoari jarraituz zehaztuko eta egikarituko dira arean egin beharreko urbanizazio-lanak; betiere, Plan Bereziak, edo, kasuan kasu, Urbanizazio-jarduketarako programak araututakoa aintzat hartuta.

Partzelan ibilgailuz sartzeko bide bakarra izango da, Larramendi kalearen sestra baxuenetik egingo dena.

2. Jarduketa-baldintzak.
Hiri Antolamenduko Plan Bereziak eta hura garatu eta egikaritzeko egingo diren hirigintza-proiektuek ezarritakoak izango dira. Horiek araututakoa betetzekoa izanda ere, hau xedatzen da:

* Jarduketa Integratuko eremu independente bat eratzen da —AI - LI.03.1—, eta eremu horri atxikiko zaio (HE)HS – Hirigune Historikoa azpi-eremuko D.10/HS.01 Gune Libreetako Sistema Orokorra (ikus azpi-eremu horri dagokion Arau Bereziari atxikitzen zaion 5. planoak egiten duen mugaketa).

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Lehentasunezko jarduketa-sistema kontzertazio edo hitzarmenarena izango da, alde batera utzi gabe aurrez adierazitako proiektuek xeda dezaketena.

* Hirigintza Jarduketako Programak exekuzio-unitate bakar gisa eratuko du Jarduketa Integratuko Eremu hau.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Hirigintza-legediak arautzen duena beteko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Urumea Ikastolaren eraikin bera eta areak egun duen urbanizazioa Antolamenduz Kanpo utziko dira, elementu horiek ez baitatoz bat Arau Berezi honek agindutako antolamendu-helburuekin eta bateraezina baita arearen exekuzio-xedapenekin. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 101.5 artikuluak araututako erregimena bete behar dute elementu horiek.

Milagrosa kapera zaharreko eraikina finkatzen da, eta Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren antolamendu xehakatuan sartuko da.

5. Hirigintza-kargak.

Areako jabeek doan lagako diote Hernaniko Udalari indarreko hirigintza-legediak arautzen dituen lurzoruak eta eraikigarritasun-aprobetxamenduak. Horien artean izango dira D.10/HS.01/A. (HE) HS – Hirigune Historikoa areako Gune Libreetako Sistema Orokorrera zuzenduko diren lurrak. Azken hori, planeamendu orokor honek arautzen duen moduan, AI - LI.03.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxikiko zaio.

Area honen exekuzio edo gauzatzeari lotutako urbanizazio-kargak izango dira, batetik, araututako antolamendua betetzeko jarduerei zuzenean lotutakoak, eta, bestetik, egin beharrekoak diren gainerako urbanizazio-lanak, areako mugen barruan egitekoak ez izan arren, Planeamendu orokorrak LI.03.1. Jarduketa Integratuko eremuari atxiki dizkionak. Hirigintza-karga horien artean daude:

* Arean egun dauden eraikinak eraisteko kostuak.

* Kendu beharrekoak diren ondasun eta eskubide orori dagozkien kalte-ordainak; birjarpen-gastuak, edo, kasuan kasu, beste leku batzuetan ostatu emateko gastuak, jarduerak bertan behera uztearen ondoriozkoak, etxebizitzak utzi beharrak eragindakoak, etab. (Jarduera Integratuko eremu guztira zabaltzen da hirigintza-karga hau).

* Antolatutako plaza publiko berriaren urbanizazioa.

* Errotazioko aparkalekua eraikitzea.

* Arean sartzen diren Larramendi, Elkano eta Sandiusterri kaleetako zatien urbanizazioa egokitzea.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte Plan Bereziak, Hirigintza Jarduketako Programak eta Birpartzelatze Proiektuak.

Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza Sailak egin eta finantzatuko diru ikastetxe berria eraikitzeko lanak (Urumea Ikastola lekuz aldatzeko egingo direnak). Hernaniko Udalak doan jarriko du Sail horren eskura eraikin hori egiteko partzela eraikigarria.

(HH) EL – ELIZATXO

AZPI-EREMUA

(HH)EL.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Egun Elizatxo Ikastola dagoen eraikitako eta urbanizatutako partzelari dagokio hirigintza-area hau. Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera du arautua area horrek.

- Gutxi gorabeherako azalera: 6.172 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo eraikina eta haren irakaskuntza-ekipamendurako erabilera finkatzea.

- Egungo instalazioak handitu eta hobetzeko aukerak arautu nahi dira.

- Bide-sarea berriro zehaztea, Elizatxo, Lizeaga eta Portua azpi-eremuek osatzen duten multzoaren antolamendu orokorreko xedapenak aintzat hartuz. Aurreikuspen horiek oinarritzat hartuta, Area honetarako proposatzen da Portua auzora jaisteko kalearen bide-egitura berregituratzea eta haren urbanizazioa hobetzea: noranzko bakarreko galtzada (4 metroko sekzioduna) oinezkoentzako bi espaloi (gutxienez 2 metroko zabalerakoak) eta lerroan aparkatzeko zerrendak (2 metrokoak) egitea. Hirigintza-jarduera horiek eginda, murriztu egingo dira oinezkoek egun dituzten arriskuak, eremuaren ingurumen-baldintzak hobetuko dira, eta ibilgailuek aukera izango dute Ikastolaren aurrean aparkatzeko, aukera mugatua izango bada ere.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: “1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa”.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“E.00 Komunitate Ekipamendurako” sistema orokorra, irakaskuntzarako erabilera (azalera: 6.172 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 Arau Subsidiario Orokorren II.2.1. atalean ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak izango dira.

Erabilera nagusia irakaskuntzakoa denez, baimendutako erabilerak izango dira titularitate publikoaren pean egikaritutako ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Finkatu egiten da egungo Ekipamendu Kolektiboko Sistema Orokorra (E.00/EL.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako “Hirigintza Arau Orokorrak” B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea “Recauchutados Innova” (134. erref.) Aldatutako Kokapenaren kontzeptupean. (CS-2.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

Proposatutako xehetasunezko antolamendua osorik edo zati batean birdoitu edo aldatzeko aukera izango da xehetasunezko azterketen bitartez; hala ere, betetzekoak izango dira arau berezi honek eraikinen formarako xedatzen dituen parametroak; hala nola, gehienezko okupazioak, profilak, altuerak eta ertzetako lerrokadurak.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honen “3- Kalifikazio xehakatua” planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela honi esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua...), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Arrazoi justifikaturik badago, partzelaren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimen daiteke, garatu behar den ekipamendu-programaren arabera.

4. Erabilera xehakatuak.

Partzela eraikigarriak irakaskuntza-erabilera izan behar du. Hala ere, Ekipamenduko Udal Programak behar bezala justifikatuko balu, osorik edo zati batean honako erabilera onargarrietarako balia daitezke titulartasun publikoko ekipamenduak: kulturala, sanitarioa, irakaskuntzakoa, asistentziakoa, komunitate-bizitegikoa eta administrazio edo zerbitzu publikokoa edo horiei parekatutakoa.

Ekipamendurako partzeletako lurzoru librea kirolgune moduan erabiliko da, lorategi moduan edo aparkaleku gisa, eraikinak izango duen erabilerari lotuak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.

Egungo eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatzen dira.

Egungo eraikina handitzean edo hura ordezkatzean, xehetasunezko azterketak egingo dira haien lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak finkatzeko. Agiri horiek egitean, alderdi hauek beteko dira:

* Partzela eraikigarriaren gehienezko okupazioa %50ekoa izango da.

* Sestra gaineko gehienezko profila egun dauden eraikinen berdina izango da.

* Inguruko areetan dauden eraikinekiko gutxieneko distantzia 15 metrokoa izango da.

6. Partzelatzeak.

Arau berezi honek egiten duen xehetasunezko antolamenduaren ondoriozko partzela bakarra eta zatiezina izango da.

7. Jabetza-baldintzak.
Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako "4. Eraikuntzaren eta jabetzaren baldintzak" planoan ezarriak

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Ez da halakorik adierazi behar, irabazi asmorik gabeko ekipamendu publikoko erabilera baita.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.
Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu dituzten kokagune gisa inbentariatutako orubean (ikus arau berezi honetako C.8. atala) jarduera-lizentzia berriak eman behar badira, eraikuntza-lanak egiteko baimenak eman behar badira edo urbanizazio-lanak baimendu behar badira, aldez aurreko Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egiteko baldintza bete behar den ala ez zehazteko, arau honek xedatzen duenari jarraituko zaio: otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa.

2. Hiritartze lanak
Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio-baldintzak hobetzeko lanak edo urbanizazioa berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

Udalari edo ekipamenduaren kudeaketa daraman entitateari dagokio zerbitzuko sare orokorren hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea bere kontura. Lan horiek udalak emandako irizpideen arabera egingo dituzte. Haien egitekoa izango da, halaber, partzelaren barne-espazio librearen tratamendua egitea eta haren itxiturak egitea (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

3. Jarduketa-baldintzak.
Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko eragiketak egiteko, arau berezi honek xedatutako hirigintza-antolamendu xehakatua berriro planteatu behar bada, xehetasun-azterketa bat egin beharko da aldez aurretik; horrek, hain zuzen, arau berezi honek zehaztutako oinarrizko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak ere.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dago halakorik egin beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak gauzatu edo egikaritzeko urbanizazio-kargak izango dira lotura zuzena dutenak erabakitako antolamendua betetzeko jarduerekin, area honen mugen barruan egindakoak izan ala ez.

(HH)EL.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area honek mugatzat ditu, iparraldean, Lizeaga kalera, hegoaldean eta mendebaldean, Pipiritako bide publikoa, eta, ekialdean, Ikastola eta Leokadisti finka. Gaur egun, soilik zati batean eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 18.190 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Osorik berrantolatzea area hau, Hernaniren erdigunearen antolamendu orokorraren testuinguruan, eta, bereziki, Elizatxo, Lizeaga eta Portua auzoen eta Hirigune Historikoaren antolamendu orokorraren baitan. Planeamendu orokorrak proposatzen duen jarduera estrategikoa dela esan daiteke, eta bere helburua da adierazitako azpi-eremu horiek planteatzen dituzten hirigintzako arazo eta gabeziei aurre egitea.

- Iraunkortasuneko eta oportunitateko irizpideetatik abiatuta, hiri-eremu horren egungo sareak birgaitzeko duen potentzialtasuna baliatzea.

- Bizitegi-garapen berri bat ezartzea, "hiri-hutsune" hori betetzeko dauden asmoekin koherentea izango dena (herriaren erdian integratuta dagoela eta hiri-erabilerak hartzeko gaitasuna duela aintzat hartuta). Horren haritik, adierazitako azpi-eremu horiek behin betiko antolatu nahi dira, eta Planeamendu Orokor honek Hirigune Historikoaren azpi-eremuan, Lizeaga auzoan bertan dagoen Leokako monumentu-multzoaren inguruan (Bidezubia, Ermita eta Garbitegia), proposatzen duen Gune Libreetako Sistema Orokor berria gauzatzeko baliabide ekonomikoak eta finantzarioak eskuratzeko bidea egin nahi da.

- Berriro zehaztu nahi da area horretako zirkulazio-sistema, ibilgailuena zein oinezkoena, Mugikortasun Iraunkorreko Planak adierazten duenari jarraituz. Hala, Elizatxo - Lizeaga - Portua lurralde azpi-eremuek osatutako multzoan eragin nahi da, horiek herriaren erdigunearekin dituzten irisgarritasun-baldintzak, ingurumenekoak, funtzionalak eta komunikaziokoak hobetu eta osatzeko. Xede horiek betetzeko, area horretan hauek egitea proposatzen da:

* Norazko bakarreko bide berri bat egitea Lizeaga kalea (Victor Hugo kalearekin bat egiten duen parean) Leoka kalearekin lotzeko (Portu auzorako jaitsiera egiten duena). Horretarako, Pipiritako bidearen zati bat aprobetxatu eta egokituko litzateke. Herriaren erdigunea eta Elizatxoko eta Portu auzoko azpi-eremuen hegoaldean dauden bizitegi-eremuetara zirkulazioa bikoiztua dagoela sartzeko sistema bat sortzeko bidea litzateke. Kale berri horrek noranzko bakarreko zirkulazio-errei bat izango du, 4 metrokoa, eta oinezkoentzako espaloi bat, 2 metroko sekzioa izango duena.

* Lizeaga kalea berriz diseinatzea, eremuko hiri-ardatz nagusia izan dadin. Oinezkoen ibilbideak hobetuko dira, aparkaleku publikoen kopurua handituko da, eta arboladun espaloi bat eraikiko oinezkoentzat (3 metroko sekzioa izango du). Horrez gain, baterian aparkatzeko zerrenda bat izango du (5 metrokoa eta 5,5 metroko errodadura-sekzioa izango duena).

* Portu eta Elizatxo auzoak eta Ikastola eta Hernaniren erdigunea lotzeko hiri-igogailu baten instalazioa aurreikustea oinezkoentzat eta bizikletentzat, egungo topografia-desnibela gainditzeko.

- Lizeaga-Elizatxo lur-eremuan dagoen gune libreen gabezia konpentsatzeko moduak aurreikustea: parke publiko bat egitea (4.000 m^2), oinezkoentzako plaza publiko bat egitea sestrapean aparkaleku bat (1.700 m^2) egiteko aukerarekin, eta pasealeku-begiratoki bat Urumea bailarari begira (160 m.l.). Horiek eginda, eremu horretako ingurumen-baldintzak eta paisaiak hobetuko dira.

- Eremuan bizi direnentzat aparkaleku-zuzkidura handi bat ematea, proposatutako bizitegi-garapen berriaren premiak estaltzeaz gain, Lizeaga auzoko premiak konpontzen lagun dezan.

- Antolamendu xehakatuak bizitegirako partzela bat gordeko du area horretan. Partzela horren azalera ez da izango 1.600 m^2 baino txikiagoa, eta San Antonio etxea berreraikitzeko baliatuko da; izan ere, gaur egun duen kokapena ikusita, ezin dira bete planeamendu orokorrak area horrentzat arautzen dituen hirigintza-helburu nagusiak.

- Area horrentzat arautu den eraikigarritasuna gauzatzeko eraikuntza-tipologiak baliatuko ditu area horren antolamendu xehakatuak. Hala ere, eraikinen bolumenak eratzeko orduan, zenbait irizpide aintza hartuko dira: eguzkia ematea, bisten independentzia, etab. Horrez gain, paisaiaren eraketari erreparatuko zaio, ingurunean ongi koka daitezen. Lerrokatutako eraikinen behe-solairuetan erabilera publikoko ataripeak eraikitzeko xedapena ezarriko da, oinezkoek erabiltzeko.

- Area honetan proposatzen den jarduerak, adierazi diren helburu anitzen argitara eta hirian eta paisaian optimizatu nahi diren alderdiak aintzat hartuta, nabarmen erakusten digute haren egitura fisikoa aldatu behar dela. Hala, ia osorik berdindu behar da egun dagoen muinotxoa, aprobetxamenduen antolamendu arrazional bat bermatzeko. Partzela berri horrek, beraz, osorik sartu behar du azpi-eremuan, Lizeaga kalearen ingurumen-ezaugarriak hobetu behar ditu, eta Urumeako bailararen paisaiari begirako bistak erakutsi behar ditu, kale horretan jada eraikita dauden zatietan.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: “1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa”.

Beharrezkoa balitz, antolamendu xehakatuak zehaztasunez birpentsa dezake hemen erabaki den mugaketa grafikoa, jabetzaren egitura fisikora egokitzeko. Dena den, halakorik eginez gero, ez dira arau berezi honek erabiltzen dituen mugatze- eta antolamendu-irizpideak baztertuko.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegirako” Gunea (18.190 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: Irabazpidezko erabilerak: 11.750 m^2 (t)

* Sestrapean: 8.000 m^2 (t)

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek hartutako erabileren Antolamendu Xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, arauek xedatutako erabileraren arabera:

* Sestra gainean:
  - Irabazpidezko erabilerak: Lizeaga kaleko 15. zenbakiko etxea (San Antonio etxea) birjartzeko gordeko den bizitegi-eraikigarritasuna: 450 m^2 (t).

    Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 10.500 m^2 (t). Gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzen kopurua zehazteko, hau izango da etxebizitzen batez besteko azalera: 90 m^2 (t).

    - Babes ofizialeko etxebizitzetarako: 2.150 m^2 (t)
    - Etxebizitza babestu tasatuetarako: 2.900 m^2 (t)
    - Etxebizitza libreetarako: 5.450 m^2 (t)

    - OHARRA: Etxebizitza babestu tasatuak egiteko gordetzen den azalera —2.900 m^2 (t)— honetarako erabiliko da, ekainaren 30eko 6/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, arautzen duenari jarraituz: erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak egiteko eta erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak egiteko.

  Hau izango da bizitegirakoak ez diren erabileretarako guztizko

eraikigarritasuna: 800 m^2 (t). Azalera horren barruan sartuko dira etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak. Halaber, eraikigarritasun horren barruan sartuko da egun Lizeaga kaleko 1. zenbakiko etxeko erdi-sotoan dagoen jarduera soziokulturaletarako lokala birjartzeko erreserba.

* Sestrapean: 8.000 m^2 (t). Azalera hori erabiliko da antolatutako bizitegi-eraikinen aparkaleku-zerbitzua emateko. Aukera izango da azalera hori zati batean erabiltzeko etxebizitzen erabilera osagarrietarako (trastelekuak, instalazio osagarrietarako lokalak, etab.); betiere, justifikatua badago bete egiten dela aplikagarria den hirigintza-legediak arautzen duen gutxieneko zuzkidura-estandarra.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Arau berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideetarako eta bide-sareen alorrerako ezarri dituen antolamendu-ildoak eta helburuak arearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaileak dira, zuzkidura publikoen antolamendurako xedatu direnekin batera.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez diote eragiten area honen hirigintza-antolamenduari.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

1. Geologia eta geomorfologia

(a)- Erosioko eta higidurako prozesuak eta arriskuak
Area honen ezaugarriak direla-eta, ez da aurreikusten erosioko edo higadurako prozesu edo arrisku nabarmenik sortuko denik antolamendua egikaritzeko garaian; horrenbestez, ez da beharrezkoa izango, inolako kasutan, berariazko babes-neurriak edo zuzenketa-neurriak hartzea.

Area honi dagozkion hirigintza-planak eta –proiektuak (plan bereziak, urbanizazio-proiektuak eta eraikuntza-proiektuak) idazteko eta egikaritzeko garaian, zorroztasunez aztertuko dira balizko arrisku eta prozesu horiek, eta, beharrezkoa bada, babeseko eta zuzenketako neurri egokiak proposatuko dira, adierazitako fase bakoitzari dagozkion norainokoaz.

(b)- Hondakinen sorrera
Garapeneko planeamenduak aztertu behar du antolamendu-modu egoki bat egingo diren lur-mugimenduen ondorio kaltegarriak ahalik eta gehien murrizteko. Ildo horretatik, urbanizazio-proiektuak ebaluatuko eta hartuko ditu obra horiek egitean erabaki beharrekoak izan daitezkeen neurri zuzentzaileak eta soluzio teknikoak.

2. Beste gai batzuk
Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatziko da Area honen antolamendu xehakatua egiteko.

11. Programazioa.
Garapeneko planeamendua egin eta onartzeko epeak eta area hau egikaritu edo gautzekoak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Finkatu gabeko hiri-lurzorua, urbanizazio gabeziagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) izango da adierazitako Plangintza Bereziak araututakoa.

4. Erabilera xehakatuak.
Adierazitako Plan Bereziak ezarriko ditu.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Eraikinen forma zehazteko parametroak erabakiko ditu area honetako Plan Bereziak.

Edozein kasutan, muga hauek bete behar ditu area honen antolamenduak:

* Eraikinek ezingo dute gainditu, inoiz, behe-solairuko eta lau solairuko profila sestra gainean (erlaitza 16 metroko altueran), ezta bi (2) solairukoa ere sestrapean.
* Eraikinek 20 metroko gutxieneko distantzia gorde behar dute (HH)LI.02 azpi-eremuan kokatutako eraikinen lerrokadurekiko, eta 15 metroko gutxieneko distantzia area honen mugetatik kanpo dauden eraikinekiko.
* Eraikinak kokatuko dira, kasu guztietan, 45 metroko gehienezko zabalera izango duen lurralde-zerrenda batean. Zerrenda hori paraleloa izango da Lizeaga kaleko ekialdeko ertzean aurreikusten den espaloiaren kanpo-lerrokadurarekiko.

6. Partzelatzeak.
Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

Plan Berezi horrek mugatuko du partzela eraikigarria, eta haren guztizko azalera ez da 1.600 m^2 baino txikiagoa izango, San Antonio etxea berreraikitzeko. Azken hori Pipiritarako bidearen goiko aldearen parean egingo da.

7. Jabetza-baldintzak.
Dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze lanak
Dagokion Urbanizazio Proiektuak araututakoari jarraituz zehaztuko eta egikarituko dira arean egin beharreko urbanizazio-lanak; betiere, Plan Bereziak, edo, kasuan kasu, Urbanizazio-jarduketarako programak araututakoa aintzat hartuta.

Eraikin berrietara ibilgailuz joateko bideak, ahal den neurrian, elkarlotu egingo dira, eta Lizeaga kaletik abiatuta egingo dira. Salbuespen bakarra izango da San Antonio etxea birjartzeko partzelari dagokion bidea. Hura bakarra izango da eta eraikina eraikitzeko proiektuaren arabera zehaztuko da.

Hiri-igogailua egiteko aurreikuspena Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatuko da, eta Hernaniko Udalak sustatu beharko ditu hura.

2. Jarduketa-baldintzak.
Plan Bereziak eta hura garatu eta egikaritzeko egingo diren hirigintza-proiektuek ezarritakoak izango dira. Horiek araututakoa betetzekoa izanda ere, hau xedatzen da:

* Jarduketa Integratuko eremu independente gisa eratzen da area hau —AI - EL.02.1 eremua izango da—
.

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Lehentasunezko jarduketa-sistema kontzertazio edo hitzarmenarena izango da, alde batera utzi gabe aurrez adierazitako proiektuek xeda dezaketena.

* Hirigintza Jarduketako Programak exekuzio-unitate bakar gisa eratuko du Jarduketa Integratuko Eremu hau.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Areako Plan Bereziak eta aplikagarria den hirigintza-legediak adierazitakoari jarraituko zaio.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Areako eraikinak eta areak egun duen urbanizazioa Antolamenduz Kanpo utziko dira, elementu horiek ez baitatoz bat Arau Berezi honek agindutako antolamendu-helburuekin eta bateraezina baita arearen exekuzio-xedapenekin. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 101.5 artikuluak araututako erregimena bete behar dute elementu horiek.

5. Hirigintza-kargak.
Areako jabeek doan lagako diote Hernaniko Udalari indarreko hirigintza-legediak arautzen dituen lurzoruak eta eraikigarritasun-aprobetxamenduak. Horien artean izango dira D.10/HS.03 (HE)HS – Hirigune Historikoa areako Gune Libreetako Sistema Orokorrera zuzenduko diren lurrak (Lizeaga kaleko 1. zenbakiko etxeari dagokion orubea). Azken hori, planeamendu orokor honek arautzen duen moduan, AI - LI.03.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxikiko zaio.

Area hau egikaritzeko urbanizazio-kargak izango dira hirigintza-legediak ezarritakoak eta area honen xehetasunezko antolamendua gauzatzeko behar direnak, haiek arearen mugen barruan izan ala ez. Horrez gain, urbanizazio-kargak izango dira Planeamendu Orokorrak berak EL.02.1 Jarduketa Integratuko eremuarentzat finkatu dituenak. Urbanizazio-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Kendu beharrekoak diren era guztietako ondasun eta eskubideei dagozkien kalte-ordainak; birjarpen-gastuak, edo, kasuan kasu, beste leku batzuetan ostatu emateko gastuak, jarduerak bertan behera uztearen ondoriozkoak, etxebizitzak utzi beharrak eragindakoak eta abar.

* San Antonio etxea berreraikitzeko eta lekuz aldatzeko kostuak. Azalera eraikia eta etxearen erabilera-programa egungoen berdina izango dira, baita partzela berriaren urbanizazio osagarria ere.

* Area honen antolamenduak (Arau berezi honetako B atala) arautzen dituen bide eta espazio publiko guztietako urbanizazioa eraiki edo birmoldatzearen kostuak, arearen mugen barruan egitekoak direnak.

* Udalari ordaintzea, aurretiazko ordainketa baten bidez, egun area hori zeharkatzen duen goi-tentsioko linea desbideratzeko eta lurperatzeko lanen kostuaren %40, diruaren legezko interesaren arabera eguneratua.

* Era berean, Lizeaga kaleko 1. zenbakiko etxea eraitsi eta kalte-ordaina emateagatik lehen batean atxikitako kargak kentzearen konpentsazio gisa, eremu honi atxiki zaizkio:

  - Leokako plaza-parkearen zatiaren urbanizazioa birgaitu eta egokitzearen kostuak; zati hori D.10/HS.03 Gune Libreen Sistema Orokorrean dago, (HE) HS-Hirigune Historikoa azpi-eremuan (dagokion obra-proiektua Hernaniko Udalak idatziko du).
  - Hiri-igogailua egiteko eta instalatzeko lanen kostuak.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte Hiri Antolamenduko Plan Bereziak, Hirigintza Jarduketako Programak eta Birpartzelatze Proiektuak.

(HH)EL.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Pipirita, Erroilaburu eta Irun-Madril trenbidearen artean mugatutako bizitegirako garapenari dagokio area hau. Gaur egun, eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 31.919 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo antolamendua finkatzea. Antolamendu hori, zati batean, "Oriamendi Kooperatibako poligonoaren Plan Partzialak" zehaztu zuen. Azken plan hori 1968ko abenduaren 13an onartu zuen, behin betiko, Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak.

- Egungo hiri-antolamendua eta udal-baimenen arabera eraikitakoak finkatzea.

- Berriro zehaztea partzela eraikigarriaren antolamendua eta bizitegirako antolamendua, jada Arau Subsidiarioek aurreikusitakoa (egun Elizatxoko 31. eta 32. zenbakien ondoko baratzak). Berrikuspen horren xedea izango da Oriamendi kooperatibako auzora ibilgailuz eta oinez joateko bideen baldintzak hobetzea, oinezkoen espaloiak 2 metroko zabalera izan dezan, bi noranzkoko galtzadaren (5 metroko sekzioa) bi aldeetan.

- Antolamendu xehakatua, Elizatxoko 69. zenbakiko partzelarentzat Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko agiriak onartzen duen bizitegirako aprobetxamendu berriari dagokiona, hirigintza-integrazioko jarraibideen arabera.

- Bide-sarea berriro zehaztea, Elizatxo, Lizeaga eta Portu azpi-eremuek osatzen duten multzoaren antolamendu orokorreko xedapenak aintzat hartuz. Aurreikuspen horiek oinarritzat hartuta, EL.02 area mugakiderako proposatzen da Pipiritara joateko bide-egitura berregituratzea eta haren urbanizazioa hobetzea, noranzko bakarreko galtzada (4 metroko sekzioduna) eta oinezkoentzako espaloi bat eginez (gutxienez 2 metroko zabalerakoak) bide osorako.

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzuen sare orokorra hobetzeko ekintzak egitea.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: "1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa".

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.10 Bizitegirako Gune intentsiboa" (10.887 m^2).

"A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Gunea" (19.197 m^2).

"A.30 Dentsitate Txikiko Bizitegi Gunea" (1.835 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Gaur egungo garapena:

- Area horretako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da, bertako eraikinen formaren emaitza gisa (lerrokadurak, okupazioak, altuerak eta solairu-kopuruak), onartutako plan partzialak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien arabera (ikus arau berezi honetako B atala), eta, betiere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoen arabera.

Garapen berria:

Elizatxo 32
* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 330 m^2 (t)

* Sestrapean (sotoa / erdi-sotoa): 110 m^2 (t)

Elizatxo 69
* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 300 m^2 (t)

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

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek erabakitako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, xedatu diren erabileren arabera:

Elizatxo 32

* Sestra gainean: 330 m^2(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez hiru etxebizitza eraiki daitezke. Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira.
* Sestrapean: 110 m^2(t), etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

Elizatxo 69

* Sestra gainean: 300 m^2(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez 2 etxebizitza eraikiko dira (Eraikitako azalera batez beste: 150 m^2-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira.
* Sestrapean: 120 m^2(t), etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Arau Berezi honetan (B atala) oinezkoen ibilerraztasunari buruz ezarritako antolamendu-ildoak Area horretako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako "Hirigintza-arau orokorrak" B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea Elizatxoko 36. zenbakiko etxeko behe-solairua (139. erref.) Aldatutako Kokapenaren kontzeptupean ("AGL" industria, egun jarduerarik gabea). (CS-2.d).
- GI-131 errepidetik (Hego saihesbidea) eratorritako zortasunak (CS -6.c)
- Trenbide-saretik eratorritako zortasunak (Madril-Irun) (CS-6.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea;

obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza-arau berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa (ikus Arau Berezi honen B atala) eta arearen gainerako antolamendua finkatzen duena

Eraikuntza berriko zatiei dagokien antolamendu xehakatua egingo du arau berezi honek; beraz, bertan adierazitakoak egikaritze edo exekuzio zuzenekoak direla ulertuko da (ikus erantsitako irudien orriak).

Hala ere, partzela horietarako proposatu den antolamendu zehatza osorik edo zati batean birdoitu edo aldatzeko aukera izango da xehetasunezko azterketen bitartez; hala ere, betetzekoak izango dira arau berezi honek eraikinen formarako xedatzen dituen parametroak; hala nola, gehienezko okupazioak, profilak, altuerak eta ertzetako lerrokadurak.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua.

Horren salbuespena dira Elizatxoko 32. eta 69 zenbakiko partzela eraikigarriak; izan ere, finkatu gabeko hiri-lurzorua izango dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honen "3- Kalifikazio xehakatua" planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1 Gaur egungo garapena:

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua...), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez da baimenduko bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

3.2 Garapen berriak:

"a.20 / EL.03.1" partzela (Elizatxo 32)
* Bizitegi-erabilera: 330 m^2 (t), osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira. Kontatzekoak izango dira hegalkin itxiak eta 2 metroko altuera edo handiagoa duten teilatupeko guneak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoak, etab.): 110 m^2(t)

"a.20 / EL.03.2" partzela (Elizatxo 69)
* Bizitegi-erabilera: 300 m^2 (t), osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira. Kontatzekoak izango dira hegalkin itxiak eta 2 metroko altuera edo handiagoa duten teilatupeko guneak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoak, etab.): 120 m^2(t)

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak ezarritako erabilera-erregimena zaio aplikagarri araupen finkatuko partzelei. Horren salbuespen izango da behe-solairuen erabilera, ez baitira atal horretan adierazitako erabilerak baimenduko; hala, ibilgailuen aparkalekuko eta trastetegiko erabilerak soilik baimenduko dira behe-solairuetan. Merkataritza-erabilera eta etxebizitzakoa baimenduko dira Plan Partzialak (ikus arau berezi honen B atala) edo eraikitzeko baimenek hala xedatzen dutenean.

Erantsitako irudien orriek araututakoari lotuko zaizkio erakin berrietako erabilerak, arau berezi honek proposatutakoak.

Lurzoru libre pribatua erabiliko da soilik lorategiko edo aparkatzeko leku moduan.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Parametro hauek beteko dira eraikin berrietan:

"a.20 / EL.03.1" partzela

Arau berezi honi erantsitako irudien orrian adierazitako lerrokadurak izango dira bete beharrekoak, gehienezko izaeraz. Dena dela, lerrokadura horiek 3 metroko gutxieneko distantzia bat izango dute partzelaren mugekiko eta 6 metrokoa partzela mugakideen eraikinekiko.

Eraikinen profila eta altuera, xehetasunezko antolamendu honek ezarritako erreferentziazko sestrarekiko, behe-solairukoa eta bi solairukoa izango da (9 metro). Sestrapean: Sotoko solairu bat.

Gehienezko solairu-okupazioa 110 m^2-koa izango da.

"a.20 / EL.03.2" partzela

Arau berezi honi erantsitako irudien orrian adierazitako lerrokadurak izango dira bete beharrekoak, gehienezko izaeraz. Dena dela, lerrokadura horiek 5 metroko gutxieneko distantzia bat izango dute partzelaren mugekiko eta 12 metrokoa partzela mugakideen eraikinekiko.

Eraikinen profila eta altuera, xehetasunezko antolamendu honek ezarritako erreferentziazko sestrarekiko, honako hau izango da: Sestra gainean: Behe-solairua + solairu bat + teilatupeko solairua (6 metro) Sestrapean: Sotoko solairu bat.

Gehienezko solairu-okupazioa 120 m^2-koa izango da.

Arau berezi honi atxikitako irudien orrietan xedatzen diren solairuetan soilik baimenduko dira hegalak; betiere, Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek arautzen duten moduan eta partzelarentzat arautu den gehienezko eraikigarritasun fisikoa errespetatuz.

6. Partzelatzea.
Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

Partzela eraikigarri berri hauek antolatzen dira:

* "a.20 / EL.03.1" partzela, bizitegi-erabilerakoa eta 322 m^2-ko azalerakoa (gutxi gorabehera). Zatiezina.
"a.20 / EL.02.2" partzela, bizitegi-erabilerakoa eta 795m^2-ko azalerakoa (gutxi gorabehera). Zatiezina.

7. Jabetza-baldintzak.
Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako "4. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan ezarriak.

Arearen azalera guztia erabilera eta jabetza publikokoa da, hirigintza-antolamenduak bizitegi-partzela eraikigarrietarako xedatzen duen lurzoruarena izan ezik.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.
Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu dituzten kokagune gisa inbentariatutako orubean (ikus arau berezi honetako C.8. atala) jarduera-lizentzia berriak eman behar badira, eraikuntza-lanak egiteko baimenak eman behar badira edo urbanizazio-lanak baimendu behar badira, aldez aurreko Lurzoruaren

Kalitatearen Adierazpena egiteko baldintza bete behar den ala ez zehazteko, arau honek xedatzen duenari jarraituko zaio: otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa.

2. Hiritartze lanak
Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio- edo hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo hiritartze edo urbanizazio hori berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

Partzela eraikigarri berrietan, urbanizatze edo hiritartzeko lanak (zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak eta eraiki gabeko lurzorua eta sarbideak egokitzea) zehaztu eta egiteko, Urbanizazioko Obra Osagarrien Proiektuek adierazitakoari jarraituko zaio.

“a.20 / EL.03.2” partzelara ibilgailuz sartzeko, Elizatxo 69 partzelatik igaro beharko da; hala, horri dagokion bide-zorra eratuko da.

3. Jarduketa-baldintzak.
Eraikinak ordezkatzeko, arau berezi honek erabakitako antolamendu egiturazkoa eta xehakatua beteko da, bai eta, osagarri moduan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

Bi zuzkidura-jarduketa hauek xedatzen ditu arau berezi honetako “5 - Hirigintza Exekutatzeko Baldintzak” planoak: EL.03.1. eta EU,03.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 42. artikuluak xedatzen dituen alderdiak betetzeko, beharrezkoak izan daitezkeen birpartzelatze-proiektuak onartuko dira, jarduketa horiei dagozkien eraikuntza-lanak abiatu aurretik.

Trenbideak eragindako eremuan (25 metroko lur-zerrenda bat da, Sektoreko Lurralde Planak adierazitako trenbide-plataformaren kanpo-ertzetik kontatuta) egitekoak diren obra edo jarduketak egiteko, azpiegitura horren administratzailearen (ADIF enpresaren) aldez aurreko baimena beharko da.

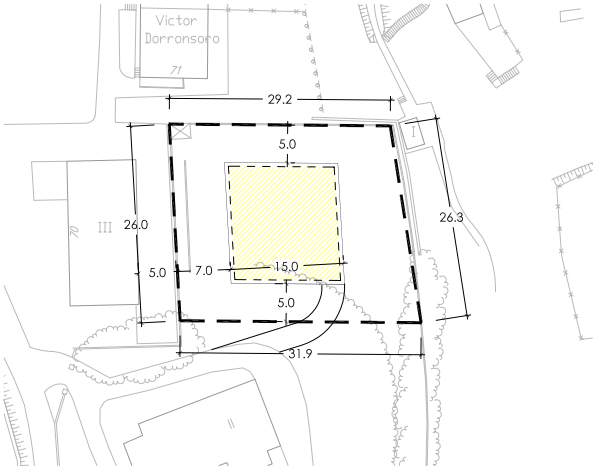
4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dago halakorik egin beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

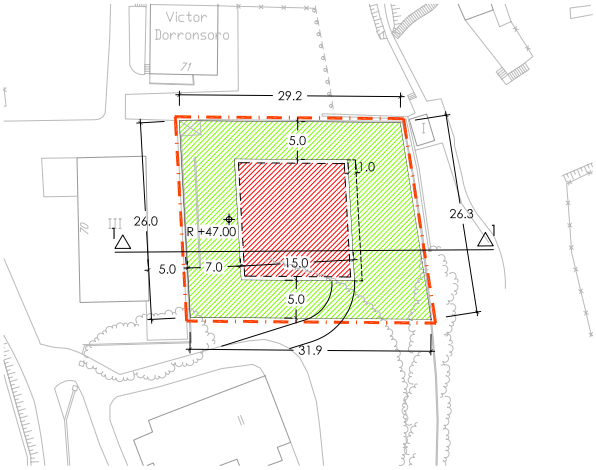
6. Hirigintza-kargak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako jarduerak (zuzkidura-jarduerak) gauzatu edo egikaritzeko urbanizazio-kargak izango dira lotura zuzena dutenak erabakitako antolamendua betetzeko jarduerekin, haien mugen barruan egitekoak izan ala ez. Jarduketa horiek egin behar diren lurretako jabeek bete beharrekoak izango dituzten Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2. artikuluak ezartzen dituen obligazioak.

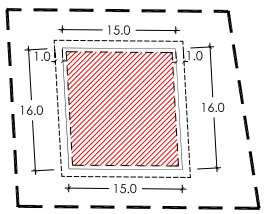
Aurrez adierazitakoa betetzekoa izanda, EL.03.1 zuzkidura-jarduketaren obligazioa izango da Hernaniko Udalari doan lagatzea Oriamendi Kooperatibako auzora joateko bide sarbidea (sistema lokala) hobetzeko behar den lurra. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 188. artikuluak arautzen duenari jarraituz, Udalak zuzenean okupa dezake lur hori, partzelaren exekuzioa edo egikaritzea abiatu aurretik.



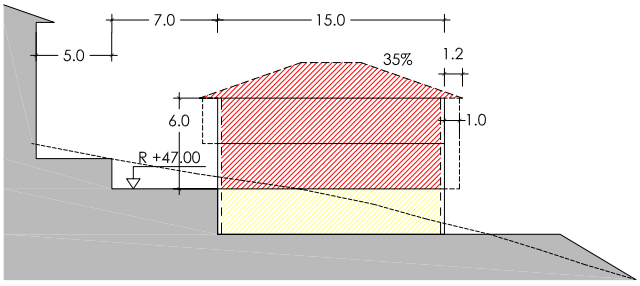
ERDI SOTO OINA
PLANTA SEMI-SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

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

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

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

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

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

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

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

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

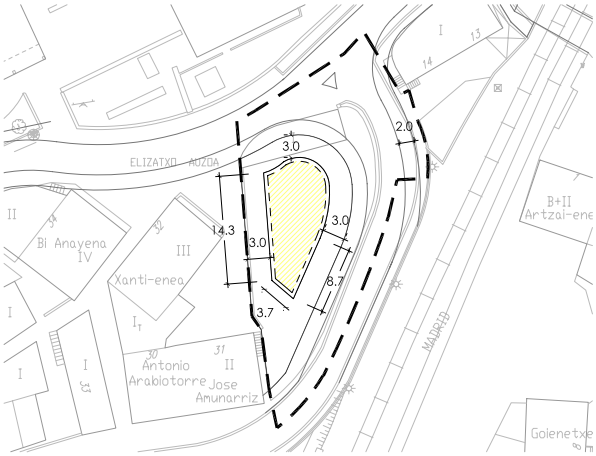
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/HEGOA
ELIZATXO

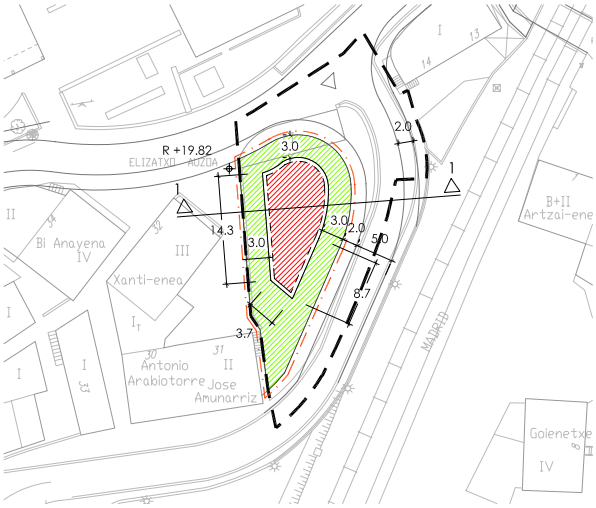
EL.03.1

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

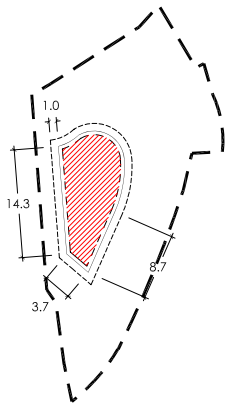
E - 1:1000



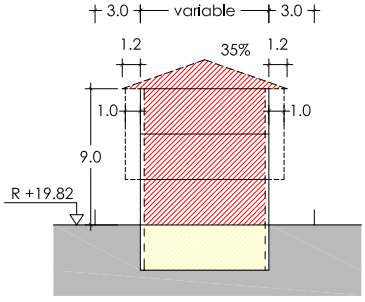
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



PLANTAS 1, 2
I, 2. OINA



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

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

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA / LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA / ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA / ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK / VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA / USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA / USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA / USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA / GARAJE
- ERABILERA OSAGARRIAK / USOS AUXILIARES
- TERRAZA IREKIA (ETXEBIZITZA EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) / TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIBATUA) / SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)
- ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EZIK / USO PRIVADO. NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKIGARRIA SESTRAPEAN / SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. EDIFICABLE BAJO RASANTE
- R +39.20 — ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA / REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +25.42 — URBANIZAZIO SESTRA / RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/HEGOA
ELIZATXO

EL.03.2

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

E - 1:1000

(HH)EL.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Garai batean San Antonio paradorea izan zen lekuko partzelari dagokio area hau, eta udal-jabetzakoa da. Gaur egun area hori urbanizatuta dago; hala ere, zati eraikigarria eraiki gabe dago, adierazitako eraikin hori eraitsi egin baitzen, su hartu ondoren.

– Gutxi gorabeherako azalera: 5.650 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo erabilerak finkatzen dira; hau da, ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hiri-gune libreena (San Antonio Parkea).

- Ekipamendu komunitariorako partzela (Erreserbako Sistema Orokorra) eraikitzeko xedapenak arautuko dira.

- Ekipamenduko partzelak eta San Antonio parkeak osatzen duten multzoak herriaren egiturarekin duen artikulazioa hobetzea.

- Berriro zehaztuko da area horretako bide-sarea, antolamendu orokorrak Lizeaga eta Elizatxo azpi-eremuek osatutako multzoarentzat aurreikusitakoaren arabera. Horren helburua izango da bi eremu horien hiri-egiturak dituen irisgarritasuneko eta artikulazioko arazoak konpontzea. Bideen berrantolaketa egin ondoren, kaleen urbanizazio-baldintzak hobetuko dira, oinezkoentzako espaloiak eta aparkatzeko zerrendak egiteko aukera izango baita. Aurreikuspen horiek oinarritzat hartuta, Area honetarako proposatzen da Lizeaga kalearen bide-egitura berregituratzea eta haren urbanizazioa hobetzea (noranzko bakarreko galtzada 4 metroko errodadura-sekzioduna eta linean aparkatzeko zerrenda 2 metroko tarteetan) eta Pipitara joateko bidearen lehen zatia hobetzea (noranzko bakarreko galtzada 3 metroko errodadura-sekzioa izango duena eta 2 metroko zabalerako oinezkoentzako espaloia).

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: “1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa”.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“E.00 Komunitate Ekipamendurako sistema orokorra”, Erreserba (azalera: 2.677 m^2).

“D.10 Hiri Espazio Libreak sistema orokorra” (azalera: 2.973 m^2).

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

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.2.1. atalean ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak izango dira.

Ekipamendu komunitarioko partzelan, baimendutako erabilerak izango dira titularitate publikoaren pean egikaritutako ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra (E.00/EL.03) eta hiri-gune libreena (San Antonio Parkea) (D.10/EL.03) finkatzen dira.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik. Arau Berezi honek, B atalean, bide-sistema lokalarekiko eta ekipamendu publikoei dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta -helburuak area honen antolamendu xehatua erregulatzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako "Hirigintza-arau orokorrak" B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

- Parketak eta arbolak Hiri Gunean (CS - 4.e).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan sartuko da San Antonio Parkea, "Udal Babeseko Ondasun eta Elementu Naturalak – Hiri Parkeak" atalean (N-2.7. erref.). Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek berariaz ezarritakoa izango da babes-erregimen aplikagarria.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Hirigintza-arau berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

Ekipamendu komunitarioko (sistema orokorra) partzela eraikigarriaren antolamendu xehakatua zehazten du, halaber, arau berezi honek; beraz, bertan adierazitakoak egikaritze edo exekuzio zuzenekoak direla ulertuko da.

Areak bere baitan dituen natura- eta paisaia-balioak babesteko beharrezkoa balitz, edo, arau berezi honetako D.3. atalak adierazitako egoeraren bat ematen bada, babesteko plan bereziak edo, kasuan kasu, hiri-antolamenduko planak idatziko dira.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honen "3- Kalifikazio xehakatua" planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Gune Libreen Sistema Orokorrerako partzela ez da partzela eraikigarria.

"e.10 / EL.04.1" partzela eraikigarriaren eraikigarritasuna, hasiera batean, eraikuntza-proiektuak ezarriko du, garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera, arau berezi honetako D.5 atalak ezartzen dituen eraikuntza-parametroek jarritako mugei eragin gabe. Hala ere, Hernaniko Udalak, egitekoa izango den eraikinaren izaera eta dimentsioari erreparatuta eta harengandik ondoriozta daitezkeen hirigintza-ondorioak aintzat hartuta, baloratu egingo du beharrezkoa eta egokia izan daitekeen partzela horren eraikigarritasun fisikoa eta antolamendua Hiri Antolamenduko Plan Berezi baten bitartez ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek II.4.1. sekzioan ezarritakoa izango da partzela finkatuen hirigintza-erregimen aplikagarria.

Eraikuntza Proiektu batek edo, Ekipamenduko Udal Programak adierazitakoari jarraituz, Plan Berezi batek ezarriko du "e.10/EL.04.1" partzela eraikigarri osoaren edo haren zati baten erabilerak, zuzkidura-erabilera hauen artetik

(titulartasun publikopean gauzatu beharko dira): irakaskuntzakoa, kulturala, sanitarioa, asistentziakoa, komunitate-bizitegikoa eta administrazio edo zerbitzu publikokoa edo horiei parekatutakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Eraikuntza-proiektuak zehaztuko ditu "e.10 / EL.04.1" partzela eraikigarriko lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, edo, hala balegokio, Hiri Antolamenduko Plan Berezi batek. Eraikinek ez dute, sestra gainean, behe-solairua, bi solairu eta teilatupeko profilik gaindituko, eta, sestrapean, sotoko edo erdi-sotoko solairu batena. Erlaitzaren gehienezko altuera 9 metrokoa izango da, eta gutxienez 5 metroko distantzia gorde beharko da partzelako mugekiko.

6. Partzelatzea.
Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen banaketa.

Arau berezi honek antolatzen duen zuzkidura-erabilerako "e.10 / EL.04.1" (sistema orokorra) partzela eraikigarria zatiezina da, eta haren guztizko azalera 1.680 m^2-koa da, gutxi gorabehera.

7. Jabetza-baldintzak.
Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako "4. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan ezarriak

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Ez da halakorik adierazi behar, irabazi asmorik gabeko ekipamendu publikoko erabilera baita.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze lanak
Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio- edo hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo hiritartze edo urbanizazio hori berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

2. Jarduketa-baldintzak.
Baimentzen diren hiritartze-jarduketek edo eraikuntzako jarduketek bete egin behar dituzte arau berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehatuaren zehaztapenak, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa ere.

Jarduketa horiek bete aurretik, plangintza berezia prestatu eta onartuko da arau berezi honek ezartzen dituen kasuetan (C.10 eta D.3 ataletan), edo, bestela, hirigintza-arau orokorrak edo hirigintza- eta natura-ondarea babesteko berariazko neurriak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean jasoak.

Arau berezi honetako "5- Hirigintza Exekuzioko Baldintzak" planoan jarduera isolatu bat mugatu da: EL.04.1. ekipamendurako partzela eraikigarriari dagokiona.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-baimenik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabekoak (ikus arau berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

(HH)EL.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau bizitegirako hirigintza-garapen bati dagokio, eta mugetan ditu Zirkuituko errepidea, hilerriko partzelak eta San Antonio paradore zaharrekoa eta Urumeako autobidearen ondoko lur eraiki gabeak. Gaur egun, eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 20.318 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo hirigintza-antolamendua finkatzea, arau hauek finkatzen dutena: zati batean "D-1 Poligonoko Plan Partzialak" —Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak onartu zuen behin betiko 1975eko maiatzaren 23an—, eta, horrez gain, Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2001eko uztailaren 30ean behin betiko onartu zituen Arau Subsidiarioen zenbait elementuren aldaketak (SU-21.10 areako "Telefónica" areari dagozkionak) eta 2003ko abenduaren 16ko aldaketak (SU-21.5 areako Goiz Eguzki finkari dagozkionak). Antolamendu horretan "Parque de Metetas" izeneko partzela sartzen da, 1976ko Arau Subsidiarioetan jasoa.

- Egungo hiri-antolamendua eta udal-baimenen arabera eraikitakoak finkatzea.

- Arau berezi honetan jasotzen dira Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2001eko uztailaren 30ean behin betiko onartu zituen Arau Subsidiarioetako elementuen aldaketak (Antsorena Anaien kaleko 10-12 finkei dagokiena), jada jasota zeudenak 2007ko ekainaren 12an behin betiko onartu zen Arau Subsidiarioetako Berrikuspenean.

- Zirkuituko errepidea hiri-etorbide bihurtzea, oinezkoen ibilerraztasuna eta txirrindulariena hobetzeko (Urumeako autobidearekin eraiki den Urnietako bide gorriari jarraipena emanez), eta Area horretako ingurumen-baldintzak zein hirigunearen egiturarekiko lotura hobetzeko. Planeamendu orokor honek proposatzen duen mendebaldeko saihesbide berria egin ondoren, hirigintza-eragiketa hori behar bezala koordinatu behar da errepide horrek mugakide dituen azpi-eremuetako hirigintza-jarduketarekin.

- Aipatutako birmoldaketa egin bitartean, paseko zirkulazioa arintzeko neurriak hartzea, bai eta, ahal izanez gero, GI-2132 errepideak sortutako zaraten eragina txikiagotzekoak ere.

- Errotonda txiki berri bat sortzea Zirkuituko Errepidearen (GI-2132) eta area honetarako sartzeko bideen eta Santa Barbara azpi-eremuaren artean. Horrela jokatuta, Mugikortasun Iraunkorreko Planak arautzen duena bete nahi da eta eremu horietako funtzionamendu- eta segurtasun-baldintzak hobetu. Jarduketa hori egiteko Gipuzkoako Foru Aldundiaren aldez aurreko baimena beharko da.

- Area honen zirkulazio-egitura berriz zehaztea, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorra egiteko xedapenek arautzen dutenari jarraituz:

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorra hobetzeko ekintzak abiaraztea, bereziki, "Metetas" parkea egokitzekoak, oraindik egin gabe dauden aldetik.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: "1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa".

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Dentsitate txikiko Bizitegirako" Gunea (5.924 m^2).

"A.30 Dentsitate txikiko Bizitegirako" Gunea (10.351 m^2).

"C.10 Bide-komunikazioaren sarea" sistema orokorra (azalera: 2.343 m^2).

"D.10 Hiri Gune Libreak" sistema orokorra (azalera: 1.700 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1 Gaur egungo garapena:
- Area horretako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da, bertako eraikinen formaren emaitza (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) den aldetik, onartutako planeamenduak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien arabera (ikus arau berezi honetako B atala), eta, hala badagokio, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoen arabera.

4.2 Garapen berria:

Antsorena Anaien Kalea 10-12
* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 765 m^2 (t)

* Sestrapean (sotoa / erdi-sotoa): 900 m^2 (t)

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek erabakitako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, xedatu diren erabileren arabera:

Antsorena Anaien Kalea 10-12

* Sestra gainean:	765 m^2(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez bederatzi etxebizitza eraiki daitezke. Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira.
* Sestrapean:	900 m^2(t), etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Finkatu egiten dira bideen sistema orokorra (C10/EL.05): Zirkuituko errepidea GI-2132 eta (D.10/EL.05) Hiri Gune Libreen sistema orokorra: Metetas parkea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Arau berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideetarako eta bide-sareen alorrerako ezarri dituen antolamendu-ildoak eta helburuak arearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaileak dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako "Hirigintza-arau orokorrak" B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

- Proposatutako mendebaldeko saihesbidea eraikitzen ez den bitartean: Zirkuituko errepidetik GI-2132 eratorritako zortasunak.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
GI-2132 errepideak darabilen trafikoak sortutako zaraten eragina txikiagotzeko neurriak hartzeko premia eta aukera aztertu behar da.

GI-2132 errepideko trafikoa lasaitzeko neurriak hartu behar dira.

Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak egitea, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea;

obretan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea;obrek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza-arau berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako planeamenduak ezarritakoa (ikus Arau Berezi honen B atala) eta arearen gainerako antolamendua finkatzen duena

Eraikuntza berriko partzelari dagokion antolamendu xehakatua (Arau Subsidiarioetako zenbait elementuren aldaketak ezarria) jasoko arau berezi honek; beraz, bertan adierazitakoak egikaritze edo exekuzio zuzenekoak direla ulertuko da (ikus erantsitako irudien orriak).

Hala ere, partzela horietarako proposatu den antolamendu zehatza osorik edo zati batean birdoitu edo aldatzeko aukera izango da xehetasunezko azterketen bitartez; hala ere, betetzekoak izango dira arau berezi honek eraikinen formarako xedatzen dituen parametroak; hala nola, gehienezko okupazioak, profilak, altuerak eta ertzetako lerrokadurak.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua.

Horren salbuespena da partzela eraikigarri berria, Antsorena Anaien Kaleko 10-12 zenbakiei dagokiena; izan ere, finkatu gabeko hiri-lurzorua izango dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honen "3- Kalifikazio xehakatua" planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.3 Gaur egungo garapena:

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua…), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez da baimenduko bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

3.4 Garapen berriak:

"a.30 / EL.05.1" partzela
* Bizitegi-erabilera: 765 m^2 (t), osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratuko dira. Kontatzekoak izango dira hegalkin itxiak eta 1,80 metroko altuera edo handiagoa duten teilatupeko guneak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoak, etab.): 900 m^2(t)

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak ezarritako erabilera-erregimena zaio aplikagarri araupen finkatuko partzelei. Horren salbuespen izango da behe-solairuen erabilera, ez baitira atal horretan adierazitako erabilerak baimenduko; hala, ibilgailuen aparkalekuko eta trastetegiko erabilerak soilik baimenduko dira behe-solairuetan. Etxebizitza-erabilera baimenduko da, Plan Partzialak (ikus arau berezi honen B atala) edo eraikitzeko baimenek hala xedatzen dutenean.

Erantsitako irudien orriek araututakoari lotuko zaio erakin berriari dagozkion erabileren antolamendu xehakatua, arau berezi honek proposatutakoak.

Lurzoru libre pribatua erabiliko da soilik lorategiko edo aparkatzeko leku moduan.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

"a.30 / EL.05.1" partzelan proposatu den eraikin berriari dagokionez:

> Arau berezi honi erantsitako irudien orrian adierazitako lerrokadurak izango dira bete beharrekoak, gehienezko izaeraz. Dena dela, lerrokadura horiek 2,5 metroko gutxieneko distantzia bat izango dute partzelak Antsorena Anaiak kalearekin duen mugarekiko eta 9,5 metrokoa partzelak Zirkuituko errepidearekin duen mugarekiko eta 9 metrokoa partzela mugakideen eraikinekiko.
>
> Eraikinen profila eta altuera, xehetasunezko antolamendu honek ezarritako erreferentziazko sestrarekiko, sotoko solairua, erdi-sotoko solairua, bi solairu eta teilatupekoa izango da (9 metro).
>
> Eraikinaren gehienezko solairu-okupazioa 450 m^2-koa izango da sestrapean eta 265 m^2-koa sestra gainean.
>
> Arau berezi honi atxikitako irudien orrietan xedatzen diren solairuetan soilik baimenduko dira hegalak; betiere, Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek arautzen duten moduan eta partzelarentzat arautu den gehienezko eraikigarritasun fisikoa errespetatuz.

6. Partzelatzea.
Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

"a.30 / EL.05.1" partzela eraikigarri berria antolatzen da 727 m^2-koa (gutxi gorabehera) Zatiezina.

7. Jabetza-baldintzak.
Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako "4. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan ezarriak.

Arearen azalera guztia erabilera eta jabetza publikokoa da, hirigintza-antolamenduak bizitegi-partzela eraikigarrietarako xedatzen duen lurzoruarena izan ezik.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze lanak
Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio edo hiritartze publikoaren baldintzak hobetzeko lanak edo hiritartze edo urbanizazio hori berritzeko lanak (ikus arau berezi honetako B atala). Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

Partzela eraikigarri berrian, urbanizatzeko edo hiritartzeko lanak (zerbitzu-sare orokorretarako hartuneak eta eraiki gabeko lurzorua eta sarbideak egokitzea) zehaztu eta egiteko, Urbanizazioko Obra Osagarrien Proiektuek adierazitakoari jarraituko zaio.

"a.30 / EL.05.1" partzelak ibilgailuz sartzeko bide bakarra izango du, Antsorena Anaien kaletik egingo dena.

2. Jarduketa-baldintzak.
Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, arau berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

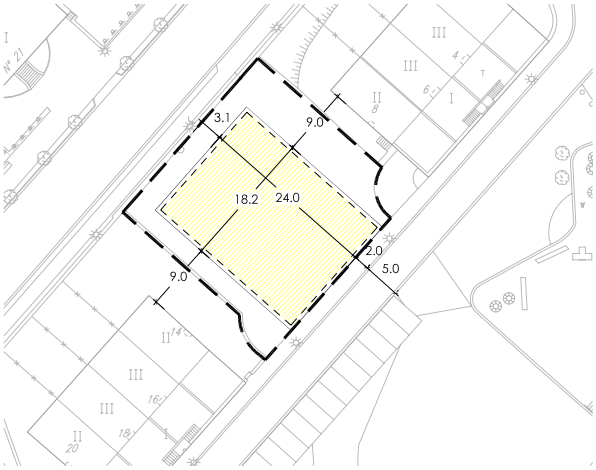
Arau berezi honetako "5- Hirigintza Exekuzioko Baldintzak" planoan zuzkidura-jarduera bat mugatu da: EL.06.1.
Metetas parkeak (Gune Libreetako Sistema Orokorra) mugatutako dituen lurren zati txikiren bat udal-jabetzakoa ez izatearen aukera aintzat hartzeko, egoera hori gertatuko balitz, zuzkidura publikoetarako jarduketa-eremu bat osatuko lukete lur horiek. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.2. legeak araututakoari jarraituz, desjabetzearen jarduketa-sistema izango da aplikatzekoa. Desjabetze-eragin horietarako, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3 artikuluak arautzen duenari jarraituz, hirigintza-eraikigarritasuna $0,4m^2(t)/m^2$ izango da eta haren erabilera nagusia bizitegikoarena (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak).

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dago halakorik egin beharrik.

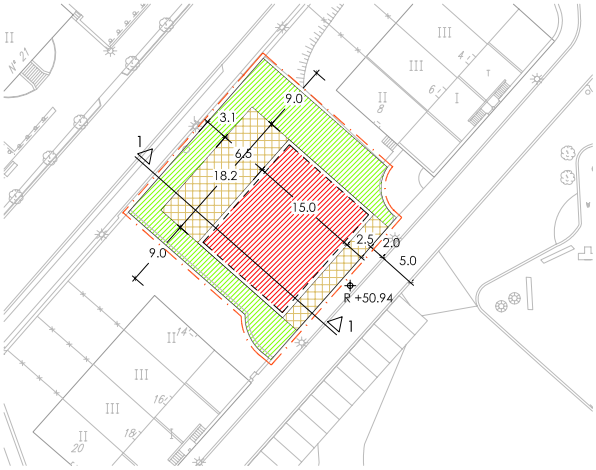
4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-baimenik gabekoak eta antolamendu finkatuan sartu gabekoak (Ikus Arau Berezi honen 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak eta Metetas parkea egokitzekoak (D.10/EL.05) Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

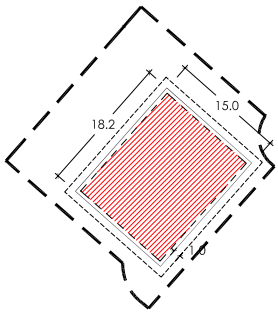
Aurreikusitako jarduerak (zuzkidura-jarduerak) gauzatu edo egikaritzeko urbanizazio-kargak izango dira lotura zuzena dutenak erabakitako antolamendua betetzeko jarduerekin, haien mugen barruan egitekoak izan ala ez. Jarduketa horiek egin behar diren lurretako jabeek bete beharrekoak izango dituzten Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 25.2. artikuluak ezartzen dituen obligazioak.



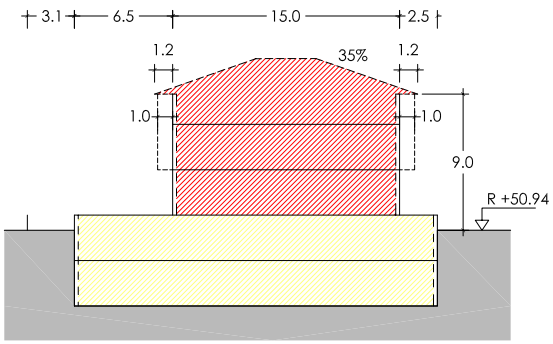
1, 2. SOTO OINAK
PLANTAS SOTANO 1, 2



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2. OINAK
PLANTAS 1, 2



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

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

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

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

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

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

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

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

+25.42 — URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/HEGOA
ELIZATXO

EL.05.1

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

E - 1:1000

(HH)EL.06 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Egun hilerria dagoen eraikitako eta urbanizatutako partzelari dagokio hirigintza-area hau. Komunitate-ekipamenduko erabilera du arautua area horrek.

– Gutxi gorabeherako azalera: 19.177 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo instalazioak eta zerbitzu publikoko ekipamendu komunitarioaren erabilera (hilerriarena) finkatzen dira.

- Behin betiko antolatzea ekipamendu-erabilera honek eta bizitegi-garapen mugakideak (EL-05 area) sorrarazitako aparkaleku-premiak. Horretarako, Antsorena Anaiak kalean zehar aparkaleku-zerrenda bat egitea proposatzen da, hilerriaren aurreko eremu lauan behin-behineko izaeraz sortu den aparkalekua ordezteko; izan ere, azken horren hirigintza-eragin kaltegarria du, lurperatze-eremua zabaltzeko lurrak hartzen ditu eta hilerriaren beraren paisaiaren eta ingurumenaren babesa kaltetzen.

- Partzelaren antolamendu-irizpideari eutsiko zaio; beraz, haren iparraldeko eta mendebaldeko mugetan (Antsorena Anaien kalea), paisaia eta ingurumena babesteko zerrenda bat egingo da, gutxienez 10 metroko zabalera izango duena. Planeamendu orokor honek uste du koherentea eta beharrezkoa dela antolamendu-irizpide horri jarraitzea hilerriaren hegoaldeko mugan (Urumeako autobiarekin mugakidea), eta, ondorioz, berariazko lur-erreserba bat egitea proposatu du EL-07 sektore mugakidean.

- Area honen zirkulazio-egitura berriz zehaztea, Lizeaga eta Elizatxo lurralde-eremuek osatzen duten multzoko bideen antolamendu orokorra egiteko xedapenek arautzen dutenari jarraituz:

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: “1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa”.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“E.00 Komunitate Ekipamendurako” sistema orokorra, zerbitzu publikoko erabilera, hilerria (azalera: 19.177 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 Arau Subsidiario Orokorren II.2.1. sekzioan ezarritako kalifikazio orokorrari dagozkionak izango dira.

Baimendutako erabilerak izango dira titularitate publikoaren pean, edo, bere kasuan, emakida-erregimenean egikaritutakoak, area honetarako xedatu den ekipamendu-erabilerari (hilerria) lagungarri edo osagarri zaizkion neurrian.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Finkatu egiten dira egungo Komunitate Ekipamenduko Sistema Orokorrak (E.00/EL.06).

7. Egiturazko Sistema Lokalen sarea.
Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko premiarik.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, segidan azalduko direnak, planeamendu honetako "Hirigintza-arau orokorrak" B.1 agiriaren V. tituluan daude zehaztuta.

- GI-131 errepidetik eratorritako zortasunak (CS -6.c) Urumeako autobidea.

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da premiazkoa berariazko babes-gidalerrorik ezartzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Hirigintza-arau Berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

Arau berezi honetako D.3. atalean adierazten den egoera ematen bada, Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatziko da.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honen "3- Kalifikazio xehakatua" planoan agertzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela honi esleitutako eraikigarritasun fisikoa Arau Berezi honek finkatutako egungo eraikuntzaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua…), aurrez eman diren eraikuntzako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Hilerriaren zerbitzuko edo hiletetako zerbitzuarekin zuzenean lotutako arrazoi justifikaturik badago, partzelaren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimen dezake Hernaniko Udalak. Halakorik egitekotan, Hiri Antolamenduko Plan Berezi batek ezarriko du eraikigarritasun berria, garatuko den programa funtzionalaren araberakoa eta ekipamendurako partzela honen lurzoruarentzat arautu den antolamendu osoaren araberakoa.

4. Erabilera xehakatuak.
Arau berezi honek ezarritako zerbitzu publikoko erabilera (hilerria) izango du partzelak.

Plan Berezi horrek, behar bezala justifikatzen badu haren kokapenaren beharrezkotasuna eta bere hirigintza-egokitasuna, arearen erabilera propioari lagungarriak edo osagarriak zaizkion erabilera xeda ditzake, titularitate publikoaren pean, edo, bere kasuan, emakida-erregimenean egikaritzeko.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Egungo eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatzen dira.

Dagokion Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu arau berezi honetako D.3 atalak aurreikusten dituen eraikin berrietako lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak. Edozein kasutan, ez da sestra gainean 2 solairutik gorako profilik egingo (erlaitzaren gehienezko altuera 6 metrokoa izango da) eta partzelako mugekiko distantzia bat beteko da, 10 metrokoa.

6. Partzelatzea.
Arau berezi honek egiten duen xehetasunezko antolamenduaren ondoriozko partzela bakarra eta zatiezina izango da.

7. Jabetza-baldintzak.
Egin den hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, arau berezi honetako "4. Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak" planoan ezarriak

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Ez da halakorik adierazi behar, irabazi asmorik gabeko ekipamendu publikoko erabilera baita.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze lanak
Obra publiko arrunteko proiektuen bidez egin daitezke areako urbanizazio- edo hiritartze-baldintzak hobetzeko lanak edo hiritartze edo urbanizazio hori berritzeko lanak. Hernaniko Udalak sustatuko ditu lan horiek.

Udalari edo ekipamenduaren kudeaketa daraman entitateari dagokio zerbitzuko sare orokorren hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea bere kontura. Lan horiek udalak emandako irizpideen arabera egingo dituzte. Haien egitekoa izango da, halaber, partzelaren barne-espazio librearen tratamendua egitea eta haren itxiturak egitea (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

2. Jarduketa-baldintzak.
Egungo eraikinen zaintze-, zabaltze- edo aldatze-lanek eta berrien eraikuntza-lanek bete egin beharko dituzte arau berezi honek aurreikusitako antolamendu orokorraren eta xehakatuaren zehaztapenak; bai eta Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau berezi honek (C.10 eta D.3 atalak) edo hirigintza-arau orokorrek adierazitako kasuetan, jarduketa horiek egin aurretik, Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatzi eta onartu beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dago halakorik egin beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-baimenik gabekoak eta antolamendu finkatuan sartu gabekoak (Ikus Arau Berezi honen 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

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.