Hernaniko Udala

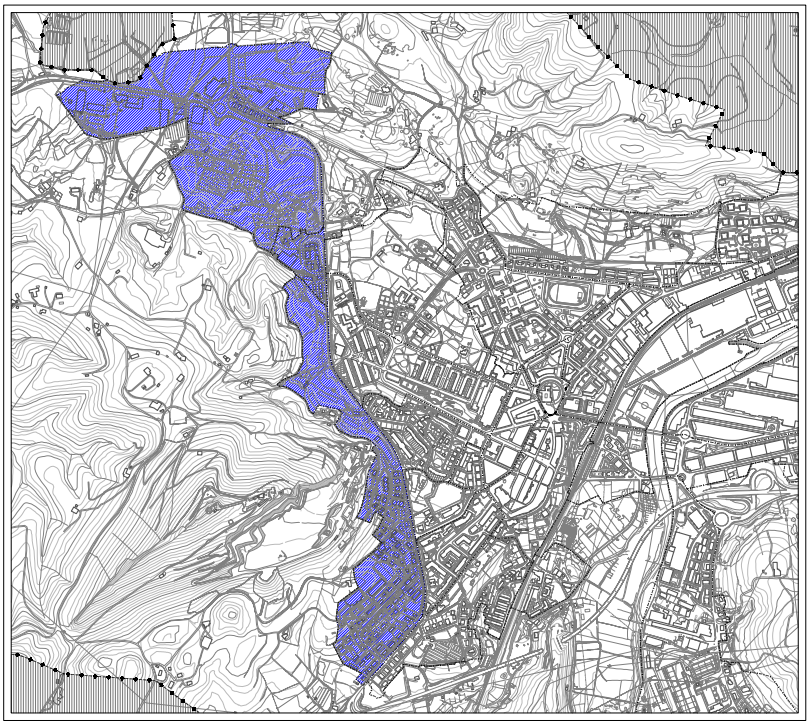
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 - AGIRIA

HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

BEHIN BETIKO ONARPENA



5. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUA

HIRIGUNEA/KANPOALDEA (HK)

(GA) GALARRETA
(SO) SORGINTXULO
(SB) SANTA BARBARA

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 – AGIRIA

HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK

5. LIBURUA

HIRIGINTZA-EREMUA

HIRIGUNEA / KANPOALDEA (HK)

(GA) GALARRETA

(SO) SORGINTXULO

(SB) SANTA BARBARA

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

5. LIBURUAREN AURKIBIDEA – (HK) HIRIGUNEA – KANPOALDEA HIRIGINTZA-EREMUA Or.

* (HK) GA – GALARRETA AZPI-EREMUA 1
GA.01 Area..... 2
GA.02 Area..... 5
GA.03 Area..... 8
GA.04 Area..... 11
GA.05 Sektorea..... 14
GA.06 Sektorea..... 20
GA.07 Sektorea..... 25
GA.08 Sektorea..... 31
GA.09 Area..... 37

* (HK) SO – SORGINTXULO AZPI-EREMUA 44
SO.01 Area..... 45
SO.02 Area..... 48

* (HK) SB – SANTA BARBARA AZPI-EREMUA..... 51
SB.01 Area 52
SB.02 Area 58
SB.03 Area 61
SB.04 Sektorea 66

PLANOAK (1/2000 eskala)

1.1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa (1/2)
1.2- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa (2/2)
2.1- Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra (1/2)
2.2- Lurzoruaren Kalifikazio Orokorra (2/2)
3.1- Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua (1/2)
3.2- Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatua (2/2)
4.1- Eraikuntzaren eta Jabari Baldintzak (1/2)
4.2- Eraikuntzaren eta Jabari Baldintzak (2/2)
5.1- Hirigintza Exekuziorako Baldintzak (1/2)
5.2- Hirigintza Exekuziorako Baldintzak (2/2)

(HK) GA – GALARRETA

AZPI-EREMUA

(HK)GA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: area hau "Galarretako Lorategi Hiria" deitutakoan dago. Zirkuituko errepidearen ertzean dagoen hiri-garapena da.

– Gutxi gorabeherako azalera: 11.392 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Galarretako Lorategi Hiriaren Plan Partziala aplikatuz garatutako antolamendua finkatzea; aipatu plana Hirigintzako Batzorde Probintzialak behin betiko onartu zuen, 1972ko urriaren 27an.

- Arean ibilgailuentzako sarbidea birmoldatzea, (HK)GA.07 Sektore mugakidean egin beharreko bide-sarearekin koordinaturik, gaur egun GI-3401 errepidetik dagoen zuzeneko lotura ezabatuz.

- Sarbidea bide partekatu bihurtzea; ibilgailuak bertako bizilagunek soilik erabili ahal izango dituzte, eta hirigunetik gora Antziolan barrena doan bidegorriarentzat pasagune bat egingo da.

- Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduerak egin ahal izango dira.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako "1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua" (8.867 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra" (2.525 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Arearen hirigintza-eraikigarritasuna, dauden eraikinen formaren ondoriozkoa dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), osoki finkatzen da, onartutako plan partzialak (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta, betiere, eraikuntzako udal-lizentziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien arabera.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/GA.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) sarbideak birmoldatzeari eta bide partekatua egokitzeari buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a)
- GI-2132 errepidearen zorrak (CS-6.c)

- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
GI-2132 errepideko trafikoak eragiten duen zarata arintze aldera neurriak ezartzeko premia eta aukera aztertu behar da.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua hirigintza-arau Berezi honek ezarritakoa da (3.1 eta 4.1 planoak); arauak, beste zehaztapen batzuen artean, onartu den plan partzialak ezarritako antolamendua finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako “3.1. Kalifikazio Xehakatua” planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren sektoreko aprobetxamenduak ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean ezarritakoak dira, salbuespen batekin: eraikinetako behe-solairuen erabilera; horietan, ibilgailuen aparkalekuak eta trastelekuak baino ezingo dira ezarri, denak ere eraikin bakoitzeko etxebizitzen erabilerari eta jabetzari lotuak.

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

6. Partzelatzea.
Finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea zatiezina da.

7. Jabetzaren baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako “4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak” planoan jasota dago antolamendu hori.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; proiektuon sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

2. Jarduteko baldintzak.
Erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da Arau Berezi honetako "4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan adierazitakoa. Hau da, areako lurzoru guztia, antolamendu xehakatuan jasotako partzela eraikigarriak izan ezik.

Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.1 planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(HK)GA.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: area hau Galarreta Jai Alai pilotalekuaren partzelan dago. Zirkuituko errepidearen ertzean dagoen hiri-garapena da.

- Gutxi gorabeherako azalera: 14.033 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Dauden eraikinak eta erabilera espezifikoa (pilotalekua) finkatzea.

- Gaur egungo instalazioak handitu eta hobetzeko aukera arautzea.

- Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduerak egin ahal izango dira.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako "1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilerako Gunea". Aisialdi Erabilera (12.437 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra" (1.596 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:
Arearen hirigintza-eraikigarritasuna, dauden eraikinen formaren ondoriozkoa (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), osoki finkatzen da, eraikuntzako udal-lizentziak ezarritako berariazko baldintzen arabera.

4.2. Garapen berria:
Sestra gainean, dagoen eraikina handitzea baimentzen da, baina gehienez ere partzelak gaur egun hartzen duen azaleraren %10.

Sestrapean, sotoko solairu bat (1) eraikitzea baimentzen da.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

Gaur egun dagoen hirugarren sektoreko aisialdi-erabilera bakarrik baimentzen da, hau da, Pilotaleku – Jatetxe/Taberna erabilera eta horren zerbitzu eta instalazio osagarriak. Gaur egun dagoenaz bestelako hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honetako E.2 atalean araututa dago.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/GA.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Baldintza arautzaileak ezartzeko beharrik ez dago.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a)
- GI-2132 errepidearen zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Babeserako berariazko irizpiderik ezartzeko beharrik ez dago. Hala ere, jarduera-lizentzietan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.1 eta 4.1 planoak); edonola ere, arau bereko E.2 atalean xedatutakoa bete beharko da.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

Zerbitzuko aparkalekua berriro jartzeko lanak (HK)GA.05 Sektore mugakideko hiritartze-lanekin koordinaturik gauzatuko dira.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatu gabea, eraikigarritasun haztatua areagotu delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3.1. Kalifikazio Xehakatua" planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela honi atxikitako eraikigarritasun fisikoa honakoen emaitza da:

∗ Gaur egun finkatuta dauden eraikinen formaren ondoriozkoa (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), emandako eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

∗ Lur gainean dagoen eraikinak duen handitze-ahalmena; handitzea baimenduta dago, eta horren azalera eraikia partzelaren gaur egungo okupazioaren %10 izango da gehienez.

∗ Sestrapean sotoko solairu bat (1) eraikitzeko aukera, partzela pribatua osoki hartuz; hala ere, errespetatu beharko dira Arau Berezi honek erabilera xehakatuaren eta lerrokaduren inguruan ezarritako mugak (ikus D.4 eta D.5 atalak).

4. Erabilera xehakatuak.
Eraikuntzako eta jarduerako udal-lizentzietako baldintzetan berariaz ezarritakoa da. Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoa aplikatuko da.

Lurzoru libre pribatua lorategi gisa eta eraikinak duen erabilerari lotutako aparkaleku gisa soilik erabili beharko da.

Sotoko solairua ibilgailuen aparkalekurako soilik erabili ahal izango da, partzelan finkatuta dagoen jardueraren zerbitzu moduan. Solairu hori garbia izango da, hau da, barne-zatiketarik gabea, eraikuntza-premiengatik edo araudi tekniko sektorialak hala aginduta egin beharrekoak izan ezik.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean finkaturik dauden eraikinenak dira, eman diren eraikuntzako udal-lizentzien berariazko baldintzei jarraiki.

Eraikin gehiago jasotzen badira, edo dagoen eraikina ordezkatzen bada, aurrez izapidetu beharreko Xehetasun Azterketa baten bidez zehaztuko dira horien lerrokadurak, profilak eta sestrak ezarriko dira. Horretarako, GI-2132 errepidearen zorrei dagozkien tarteak errespetatu beharko dira, eta, betiere, gutxienez 10 m-ko tartea aipatu errepidetik eta 5 m-koa partzela pribatuaren gainerako mugetatik, hala sestra gainean nola sestrapean.

6. Partzelatzea.
Finkatutako partzela pribatua zatiezina da. Ez dago baimendua finkatutako eraikinak horizontalki banatzea, horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

7. Jabetzaren baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako “4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak” planoan jasota dago antolamendu hori.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira.

Partzelarako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta gaur egungoa birmoldatuta egingo da hori, (HK)GA.05 Sektore mugakidean eraikiko den zerbitzu-bide berritik abiatuta.

2. Jarduteko baldintzak.
Dauden eraikinak handitu eta ordezkatzeko lanak, Arau Berezi honek proposatutako antolamendu xehakatua birplanteatzea badakarte, aurrez onartu beharreko Xehetasun Azterketa batek arautuko ditu. Aipatu arauak ezarritako egiturazko antolamenduaren zehaztapenak beteko ditu azterketak, eta baita, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Egungo jarduera behin betiko eten delako edo beste edozein gorabeheragatik, egiturazko antolamenduaren parametroak (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra eta abar) birplanteatu beharra badago, aztertu beharko da aldatzeko proposamena nondik datorren eta egokia den, eta (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara nahiz lurralde honek duen hirigintza-egoerara egokitzen den. Egin nahi diren aldaketak, Udalak horiek onartuz gero, Planeamendu Orokorraren Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bidez xedatu beharko dira; proiektu horretan, partzelaren antolamenduaren birplanteamendu integrala aztertu beharko da.

Arau berezi honetako “5.2. Hirigintza Exekuziorako Baldintzak” planoan, area honek Zuzkidura Jarduketako eremu bat eratzen du: GA.02.1.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.1 planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Zerbitzuko aparkalekua eta horren ibilgailuentzako sarbidea birjartzeko lanak egin beharrekoak dira, area honen antolamendua (HK)GA.05 Sektore mugakidekoarekin koordinatu behar delako; beraz, lan horien finantzaketa aipatu sektorearen hirigintza-karga gisa geratuko da.

Area hau gauzatzeari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira zuzenean antolamendua egikaritzeari lotutako lanak, horiek azkenean arearen mugen barruan geratu zein ez.

Areako jabeek Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan xedatutako obligazioak bete beharko dituzte.

(HK)GA.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hau garai batean Cisternas S.A. enpresa zegoen partzela handituan dago. Zirkuituko errepidearen ertzean dagoen hiri-garapena da.

- Gutxi gorabeherako azalera: 9.036 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Dauden eraikuntzak finkatzea.

- Partzelari atxikitako industria-erabilera arautzea, haren kokapenaren ezaugarriekin bat etorriz.

- Arearen hiritartzea osatuz, GI-2132 errepidearen ertzean oinezkoentzako espaloi bat jartzea (3 m-ko espaloi-sekzioa, 2 m-ko babes-zerrenda berdea).

- Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko beste jarduera batzuk egin ahal izango dira.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako "1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria Erabilerako Gunea" (7.922 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra" (1.114 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Arearen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna dauden eraikinek osatzen dute; horiek finkatuta geratuko dira, eraikuntzako udal-lizentziek ezarritako berariazko baldintzen arabera.

Lokal eta pabilioietan tarteko solairuak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitzen duena) araututa dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/GA.03).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) espaloia egiteari buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- GI-2132 errepidearen zorrak (CS-6.c).

- Cisternas Reunidas enpresaren eraikina (90eko erdialdetik geldirik dago) lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen edo hartu dituzten EAEko guneen inbentarioan sartzea (erref.: 130), kokapen aldatua kategorian. (CS-2.d)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Babeserako berariazko irizpiderik ezartzeko beharrik ez dago. Hala ere, jarduera-lizentzietan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.2 eta 4.2 planoak).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako “3.1. Kalifikazio Xehakatua” planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago; edonola ere, Hirigintza Arau Orokorrek tarteko solairuetan eraikitzeari buruz xedatutakoa bete beharko da. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren mailako aprobetxamenduak ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.
Eraikuntzako udal-lizentzietako baldintzetan berariaz ezarritakoa da (ibilgailuen erakusketa, salmenta, mantentzea eta konponketa osoa). Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoa aplikatuko da.

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

6. Partzelatzea.
Dauden bi partzela pribatuak finkatzeaz gain, zatiezintzat hartu dira. Ez dago baimendua finkatutako eraikinak horizontalki banatzea, horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

7. Jabetzaren baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako “4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak” planoan jasota dago antolamendu hori.

Partzela pribatua izan ezik, areako azaleraren gainerakoa erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.
Jarduera-lizentzia berriak, dauden jarduerak areagotzekoak eta eraikuntza- zein hiritartze-obra berriak egitekoak emateko orduan, betiere horiek kutsatua egon daitekeen gune gisa inbentariaturako orubeari (Cisternas Reunidas enpresa zegoen partzela – 130. erref.) eragiten diotenean, eta Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoak, xedatutakoa bete beharko da.

2. Hiritartze-lanak.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin ahal izango dira; proiektuon sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

Partzelarako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta (HK)GA.06 Sektore mugakidean egingo den zerbitzu-bide berritik abiatuta gauzatuko da; azken eremu horrek soilik jarri beharko du horretarako beharrezkoa den lurzorua.

Dena den, gaur egun dagoen sarbidea mantendu ahal izango da, baina betiere eskuinetarako birak bakarrik egin ahal izango dira.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau berezi honek hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea (tarteko solairu berriak eraikitzea, edo daudenak handitzea) baimenduz gero, Zuzkidura Jarduketatzat hartuko dira horiek.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.1 planoa).

6. Hirigintza-kargak.
Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Ibilgailuentzako sarbide berria eraikitzeko lanak egin beharrekoak dira, area honen antolamendua (HK)GA.06 Sektore mugakidekoarekin koordinatu behar delako; beraz, lan horien finantzaketa aipatu sektorearen hirigintza-karga gisa geratuko da.

Area honi atxiki zaio gaur egungo sarbidearen birmoldaketa gauzatu eta finantzatzea, eta baita antolamenduak proposatutako espaloi publikoa eraikitzea ere.

Antolamendu xehakatuaren arabera, areako Sistema Orokorrak edo Lokalak gauzatzeko beharrezko diren lurrak doan lagako zaizkio Udalari.

Arau berezi honen E.3 atalean jasotako Zuzkidura Jarduketak jasango dituzten partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan xedatutako obligazioak bete beharko dituzte.

(HK)GA.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: area hau garai batean Herrería Laburu enpresa zegoen partzela handituan dago. Galarretako Lorategi Hiriaren alboan dagoen hiri-garapena da.

– Gutxi gorabeherako azalera: 4.024 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Dauden eraikuntzak finkatzea.

Partzelari atxikitako industria-erabilera arautzea, gaur egun dagoen erabileren nahasketari erreparatuz (etxebizitza – jarduera ekonomikoak).

- Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko beste jarduera batzuk egin ahal izango dira.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako "1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria Erabilerako Gunea" (4.024 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Arearen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna dauden eraikinek osatzen dute; horiek finkatuta geratuko dira, eraikuntzako udal-lizentziak ezarritako berariazko baldintzen arabera.

Tarteko solairuak eraikitzeko tolerantzia Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan araututa dago.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Arearen antolamenduan ez dago horrelakorik.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Baldintza arautzaileak ezartzeko beharrik ez dago.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Babeserako berariazko irizpiderik ezartzeko beharrik ez dago. Hala ere, jarduera-lizentzietan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.2 eta 4.2 planoak); arauak, beste zehaztapen batzuen artean, egungo antolamendua finkatzen du. Edonola ere, arau bereziko E.2 atalean ezarritakoa ere bete beharko da.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3.1. Kalifikazio Xehakatua" planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman diren eraikuntza eta birmoldaketarako udal-lizentzien berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago; edonola ere, Hirigintza Arau Orokorrek tarteko solairuetan eraikitzeari buruz xedatutakoa bete beharko da. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren sektoreko aprobetxamenduak ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 31. artikuluak ezarritakoak dira, 3. kategoriako jarduerak izan ezik; azken horiek ez dira baimentzen, partzelan dagoen beste erabilerarekin, bizitegikoarekin alegia, bateraezinak direlako.

Finkatutako etxebizitza-eraikinari begira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 30. artikuluan jasotako zehaztapenak jarraitu beharko dira, eraikinetako behe-solairuen erabilera erregulatzeari dagokionez izan ezik; izan ere, behe-solairuetan zehaztapenak ez dira aplikagarriak, horietan ibilgailuen aparkalekuak eta trastelekuak baino ez baitira baimentzen, denak ere eraikineko etxebizitzen erabilerari eta jabetzari lotuak.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzelan finkaturik dauden eraikinenak dira, kasu bakoitzean eman diren eraikuntza eta birmoldaketarako udal-lizentzien berariazko baldintzei jarraiki.

6. Partzelatzea.
Dagoen partzelatzea finkatzen da, eta zatiezina izango da.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluko zehaztapenek arautzen dute finkatutako industria-eraikinen banaketa, horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

7. Jabetzaren baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako "4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan jasota dago antolamendu hori.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira.

Bide-sare publikotik, partzelarako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Edonola ere, kasu horretan, area hobeto antolatzeko komenigarria irizten bazaio, Udalak eskatu ahal izango du lerrokadurak edo finkatutako beste hirigintza-parametro batzuk birplanteatzea, betiere Arau Berezi honek xedatutako hirigintza-eraikigarritasuna errespetatuz. Horretarako, Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterketa bat egin beharko da, egin nahi diren egokitzapenen arabera.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.1 planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Urbanizazioaren eta gunearen zerbitzu-sare orokorren egoera hobetu eta normaltze aldera Udalak egin ditzakeen lanak gauzatzeko gastuei begira, areako jabe partikularrek dagokien zati proportzionala ordaindu beharko dute.

(HK)GA.05 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: sektore honen mugak dira, ipar eta ekialdean, zirkuituko errepidea (GI-2132), hegoaldean, Sorgintxulo errekaren ibarra, eta mendebaldean, Galarreta pilotalekuaren partzela eta Jauregi landa-auzunearen bidea. Gaur egun, hiri-garapenik ez dago bertan.

– Gutxi gorabeherako azalera: 150.121 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Sustapen publikoko jarduera ekonomikoetarako sektore bat mugatzea, Hernaniko Udalak eta Donostiako Teknologi Elkartegia S.A. sozietateak sinatutako hitzarmena oinarri harturik. Hitzarmen horren helburua da Hernaniko udalerrian teknologia-parke bat garatzea, aipatu sozietateak Miramon aldean (Donostia) egin duen kudeaketaren luzapen gisa. (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuak Donostialdeko lurralde-egituraren baitan dituen ezaugarri estrategikoak baliatu eta indartzeko asmoz hautatu da kokagune hori. Ekimen horren helburu nagusia da ikerketaren, berrikuntza teknologikoaren eta irakaskuntzaren alorretako jarduerak erakartzea.

- Sektorerako zerbitzuko bide-sare bat diseinatzea, Galarretako azpi-eremurako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

∗ Gaur egun dagoen biribilgunetik sektorera, ibilgailuentzako sarbide nagusi bat sortzea; edonola ere, inguruko sektoreetatik beste sarbide batzuk ere moldatu ahal izango dira, horiek funtzionalki beharrezkoak badira sektorea behar bezala antolatzeko.

∗ Galarreta pilotalekuaren partzelara sartzeko sistema arrazionalizatzea.

∗ Sektore hau inguruko bide-sareekin eta oinezkoentzako ibilbideekin koordinatu eta uztartzea (Jauregi, Sorgintxulo, Antziola eta abar).

∗ Sektorearen ibilgailuentzako sarbidea Galarretako azpi-eremuko sektore berrietako sarbideekin koordinatu eta osatzeko premia aztertzea.

∗ Arrazoi funtzionalak eta segurtasunekoak direla-eta, GI-2132 errepidetik Jauregiko biderako gaur egungo sarbidea kentzea, hura sektorearen barne-sarean txertatuz.

- Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, sektorearen erabilera eta jarduera ekonomiko berezien (teknologia-parkea) ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

- Sektorean jarduera ekonomikoak ezartzean baliatuko den erabileren berariazko erregimena zehaztea, planeamendu orokor honek sektoreari atxiki dion funtzionaltasuna bermatzeko eta izaera horrekin bateraezinak diren jarduerak ezar daitezen eragozteko.

- Sektorearen antolamendu xehakatuak inguruan eraztun berde bat sortzeko aukera aztertuko du. Inguru horretan, ahal den neurrian, gune libreen sistema lokaleko elementu gehienak kokatuko dira, eremuaren funtzionaltasuna hobetzeko eta sektorea Santa Barbara – Oriamendi korridorearen paisaian eta ingurumenean integratzeko.

- Antolamendu xehakatu horrek sortzear den egitura berriko gune adierazgarri eta funtzionaletan kokatuko ditu, aukeran, ekipamendu komunitarioko partzelak.

- Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu beharko du, dagokion proportzioan.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako “1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko, betiere planeamendu orokor honek baliatutako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz. Horri dagokionez, azaleraren aldakuntza-parametroa %±2,5 izango da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzoru sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
""B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilerako Gunea". Teknologia Parkea (146.744 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra" (3.377 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Guztira, 108.000 m^2 (t). Eraikigarritasuna neurtzeko:

- Tarteko solairuan eta solairu guztietan eraikitako azalerak, Arau Berezi honen D.3 atalean ezarritako erabilera nagusiak eta onargarriak hartzen dituztenak, sartzen dira, bai sestra gainean bai sestrapean, jarraian aipatzen diren salbuespenekin:

- Ez dira sartzen hegal irekiak, ataripeak eta aparkalekuak, eta ezta erabilera baimenduen osagarriak diren sestrapeko instalazioak ere.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak. Arau berezi honek onargarri gisa definitutako irabazi-asmoko erabilerak –berezkoak diren hirugarren sektoreko erabilerez bestelakoak– sestra gainean jartzeko hirigintza-eraikigarritasuna ezingo da izan sektore honi sestra gainean esleitu zaion guztizko hirigintza-eraikigarritasunaren herena baino handiagoa.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 biribilgunea eta errepidea) (C.10/GA.05).

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta sektorea gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Sektore honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideari eta bide-sareari buruz nahiz ekipamendu publikoko sistema lokalei buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- Ahalmen agrologiko handiko lurzorua duten eremuak (CS-1.a).
- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).
- Interes geomorfologikoa duten eremuak. Lapiaza (CS-4.g).
- GI-2132 errepidearen eta biribilgunearen zorrak (CS-6.c).
- Natura-intereseko landaredia duten eremuak (CS-4.c).

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. <u>Ingurumena babesteko neurriak</u>

1. Atmosfera eta Airea
Sektore honetan kokatuko diren industria-jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Geologia eta geomorfologia.

(a)- Higadura-prozesuak eta -arriskuak
Sektore honen ezaugarriak direla-eta, baloratu da antolamendua gauzatzeko egin behar diren lur-mugimenduek ez dutela higadura-prozesu edo -arrisku nabarmenik eragingo, eta, edonola ere, horiek behar bezala kontrolatu ahal izango direla, neurri babesle eta zuzentzaile egokiak hartuta.

Sektore honetako hiritartze-planak eta -proiektuak idazteko eta gauzatzeko faseetan (plan partziala, hiritartze-proiektua eta eraikuntza-proiektuak), behar bezalako zorroztasunez aztertuko da eragin horien arriskua, eta, beharrezkoa izanez gero, neurri babesle eta zuzentzaileak proposatuko dira, aipatu fase bakoitzak duen irismenaren arabera.

(b)- Hondakinen sorrera
Aurreikustekoa da sektorearen urbanizazioa eta eraikinak egiteak lur-mugimendu handiak eragingo dituela. Plan Partzialak antolamenduko alternatiba bat aztertu beharko du lanen eragina ahalik eta txikiena izan dadin eta, ahal den neurrian, lur-hartzeak eta -isurtzeak orekatuta egon daitezen. Alde horretatik, hiritartze-proiektuak egoera aztertuko du eta lanak gauzatzeko orduan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak xedatuko ditu.

3. Hidrologia (akuiferoak)
Hiri-garapen berria kokatuko den eremuaren ezaugarriak direla-eta, hondeaketa- eta isurtze-lanen ondorioz baliabide akuiferoak ez kaltetzeko neurriak hartu behar dira.
Auzi hori behar bezala aztertu eta kontrolatu beharko da proposatutako garapenaren antolamendu- eta exekuzio-faseetan.

4. Landaredia
Sektorearen antolamendua eta hirigintza gauzatzean, gaur egun sektoreko hego eta ekialdeko mugetatik gertu dauden natura-intereseko zuhaizti txikiak ahalik eta gutxien kaltetzeko neurriak aztertuko dira.

5. Paisaia
Sektoreak gunearen testuinguru fisikoan duen kokapenagatik, eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik oso nabarmen ikusten delako, proposatutako hiri-garapen berria antolatu eta gauzatzeko orduan beharrezkoa da sektorea paisaian txertatzeko eta inpaktu bisualak gutxitzeko neurriak hartzea (babes-zerrenda berde bat, ezponden eta betelanen tratamendua eta abar).

6. Beste auzi batzuk
Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Sektore honen antolamendu xehakatua Plan Partzial bakar bat idatziz xedatuko da.

11. Programazioa.
Garapeneko planeamendua aurkezteko eta onartzeko epeak, eta sektore hau gauzatzekoa, gaur egun izapidetzen ari diren Arau Subsidiarioaren Aldaketaren Memoriako 3.6 kapituluan ezarritakoak dira.

Sektore hau gauzatzearekin batera, Galarreta pilotalekuko zerbitzuko aparkalekua (HK)GA.02 Area mugakidera lekualdatuko da.

Plan partziala sektorea sustatzen duen entitate publikoak (Donostiako Teknologi Elkartegia S.A.) idatziko du.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatu plan partzialak ezarriko du.

3. Erabilera xehakatuak.
Aipatu plan partzialak ezarriko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 32. artikuluan xedatutakoari jarraiki, baina erabilera-muga hauek errespetatuz:

Antolatu beharreko erabilera nagusiak:

- Ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-zentroak, eta horien erabilera osagarriak.
- Bulegoak.
- Irakaskuntza-erabilera.
- Merkataritza (araudi sektorialak “Merkataritzako Ekipamendu Handi” gisa sailkatutakoak eta 1.000 m^2-tik gorako salmenta-eremua duten establezimenduak izan ezik).
- Osasun-erabilera.
- Sorospen-erabilera.
- Erabilera soziokulturala.
- Kirol-erabilera.
- Aisialdi-erabilera.
- Hotel-erabilera.

Antolatu beharreko erabilera onargarriak:

- 1. eta 2. kategoriako industriala, eta salbuespen moduan 3.ekoa, planeamendu xehakatuak arautzen duenaren arabera, teknologia-parkea garatzeko programari erreparatuz.
- Ekipamendu komunitarioa.
- Bizitegi kolektiboa.
- Etxebizitza, erabilera osagarri gisa (segurtasun- eta mantentze-zerbitzuak); zerbitzuok, funtzionalki eta erregistroan, erabilera baimenduei loturik daude.
- Aparkalekua.

Erabilera debekatuak:

- Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Sektore honen plan partzialak eraikinen forma zehazten duten parametroak xedatuko ditu.

Nolanahi ere, sektore honen antolamenduak muga hauek errespetatu beharko ditu:

* Antolamenduaren eraikuntza estandarrari begira, gehieneko profila hau izango da: sestra gainean, hiru (3) solairu (erlaitzaren altuera, 12 m-koa), eta bi (2) solairu sestrapean. Hala ere, eta sektoreak izaera berezia duela ikusirik, plan partzialak eraikin bakarrak izateko partzelak proposatu ahal izango ditu, eta horientzat berariazko araudi bat zehaztu, eraikuntza estandarrarentzat ezarritakoa baino profil edota altuera handiagoa baimenduz, baina betiere inguruko paisaian egoki txertatuko direla bermatuz.

* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tartea gordeko dute sektorearen mugekiko; hala ere, Errepideen Foru Legeak tarte handiagoak ezartzen baditu, horiek bete egin beharko dira.

5. Partzelatzea.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabetzaren baldintzak.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Dagokion Hirigintza Jarduketako Programak ezarriko ditu.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.

- Sektorearen hiritartze-lanak dagokion Hiritartze Proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, plan partzialean edo, hala badagokio, Hiritartze Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

- Sektorerako ibilgailuentzako sarbidea egun dagoen biribilgunetik egingo da. Zerbitzuko barne-sare berritik abiatuta, (HK)GA.02 Area mugakiderako eta Jauregi auzoko bide publikorako sarbidea egin beharko da. Sektorean ibilgailuen zein oinezkoen ibilerraztasuna hobetze aldera, plan partzialak proposatu ahal izango du barneko bide-sarea (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuko beste sektore batzuetako sareekin lotzea.

- Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

- Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA-Galarreta azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK)GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

- Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

- Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, sektorean ezarri beharreko antolamendu xehakatuak “CS-4.c gainjarritako baldintza” gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanei erasaten badie, Hiritartze Proiektuak behar diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko ditu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoari jarraiki. Kasu honetan, gainera, jarduketa zuzentzaile eta konpentsatzaile hori aintzat hartu beharko da, halaber, sektore honi hirigintza-karga gisa atxikitako GA.02 areako aparkalekua birjartzeko lanen exekuzioan.

- Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

2. Jarduteko baldintzak.

Plan partzialean eta hura garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honakoa xedatzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko eremu bereizi bat izango da (AI-GA.05.1).

* Sektorea Exekuzio Publikoko Erregimenaren mende egongo da.

* Sektorea gauzatzeko baliatuko den sistema desjabetzea izango da, eta haren onuraduna, berriz, Donostiako Teknologi Elkartegia S.A. sozietate publikoa.

Sektorearen entitate sustatzaileak hala erabakiz gero, HJPak beste edozein exekuzio-erregimen baliatu ahal izango du, indarrean dagoen hirigintza-legedian jasotakoen artean.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Horri dagokionez, aipatu sektoreko plan partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Plan partzialak xedatuko du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatuko den antolamendu xehakatuarekin.

5. Hirigintza-kargak.
Sektoreko jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki. Beti ere, Udalak eta Donostiako Teknologi Elkartegia S.A. sozietate publikoak sinatutako hitzarmenetik eratorritako konpromisoak bete beharko dira.

Lurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da sektore honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.07.

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

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Sektorearen kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

* (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %52,43 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

* (HK)GA.02 Area mugakidean, zerbitzuko aparkalekua eta horren ibilgailuentzako sarbidea birjartzeko lanen finantzaketa.

* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoaren arabera hartu beharreko ingurumenaren aldeko neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileen exekuzioa eta finantziazioa, “CS-4.c gainjarritako baldintza” gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanen gaineko balizko eraginari dagokionean. Kasu honetan, gainera, sektoreari egotz dakizkiokeen karga gisa sartuko dira GA.02 areako berberak, alegia, sektore honi hirigintza-karga gisa atxikitako zerbitzuko aparkalekua birjartzeko lanei dagozkienak.

Karga eta betebehar horiek guztiak, Sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta, halakorik bada, Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

(HK)GA.06 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: sektore hau garai batean Repsol-Butanoren faktoria zegoen lursailetan dago. Gaur egun, behin-behineko industria-erabilerak daude gunean. Zirkuituko errepidearen kontra dago, eta mugakide ditu, ekialdean, (HK)GA.03 Arearen hiri-garapen industriala, hegoaldean, Jauregi landa-gunea eta, mendebaldean, Donostiako bigarren ingurabidearen desjabetze-muga.

- Gutxi gorabeherako azalera: 46.525 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Repsol-Butano enpresak bere jarduna eten ondoren libre geratu den lurzoruaren hirigintza-antolamendua egitea.

- Partzela honek jarduera ekonomikoak garatzeko duen ahalmenari probetxu ateratzea, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren hirigintza-ezaugarri bikainez baliatuz.

- Sektorearen zerbitzuko bide-sarea diseinatzea, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremurako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

  * Sektoreari sarbide orokor eta bateratua ematea, biribilgune berri batetik.

  * (HK)GA.03 Area mugakidean ibilgailuentzako sarbidea paratzea.

  * GI-2132 errepidearen ertzean oinezkoentzako espaloi bat jartzea (3 m-ko espaloi-sekzioa eta 2 m-ko babes-zerrenda berdea).

- Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, sektorearen industria-erabileren ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

- Sektorearen hegoaldeko mugan (Jauregi landa-gunea) babes-zerrenda berde bat sortzea ahalbidetuko duen antolamendu xehakatu bat proposatzea. Inguru horretan, ahal den neurrian, gune libreen sistema lokaleko elementu gehienak kokatuko dira, eremuaren funtzionaltasuna hobetzeko eta sektorea paisaian eta ingurumenean txertatzeko.

- Antolamendu xehakatu horrek sortzear den hiri-egitura berriko gune adierazgarri eta funtzionaletan kokatuko ditu, aukeran, ekipamendu komunitarioko partzelak.

- Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu beharko du, dagokion proportzioan.

- Sektore honen plan partzialak –2009ko apirilaren 21ean behin betiko onartutako SUE-10.6 Sektorearen Plan Partziala– xedatutako antolamendua finkatzea; antolamendu hori bat dator Arau Berezi honek ezarritako hirigintzako helburu eta zehaztapenekin.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.

Arau berezi honetako “1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko (garai bateko Repsol-Butano enpresaren finka eta bigarren ingurabidearen desjabetze-muga), betiere planeamendu orokor honek baliatutako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria Erabilerako Gunea" (42.832 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra" (3.693 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Sestra gainean: 0,50 m^2 (t) / m^2 (eraikigarritasuna neurtzean, tarteko solairuak ez dira aintzat hartu).

Sestrapean: 0,2 m^2 (t) / m^2 (aparkalekuko eta eraikinen zerbitzu osagarrietako erabilerak soilik).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
(HK) GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta sektorea gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Sektore honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideari eta bide-sareari buruz nahiz ekipamendu publikoko sistema lokalei buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- GI-2132 errepidearen eta proposatutako biribilgunearen nahiz Donostiako bigarren ingurabidearen zorrak (CS-6.c).
- Butano S.A. enpresaren lursailak (90eko erdialdetik geldirik dago) lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen edo hartu dituzten EAEko guneen inbentarioan sartzea (erref.: 129), kokapen aldatua kategorian (CS-2.d)

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. <u>Ingurumena babesteko neurriak</u>

1. Atmosfera eta Airea
Sektore honetan kokatuko diren industria-jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Paisaia
Sektoreak gunearen testuinguru fisikoan duen kokapenagatik, eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik oso nabarmen ikusten delako, proposatutako hiri-garapen berria antolatu eta gauzatzeko orduan beharrezkoa da sektorea paisaian txertatzeko eta inpaktu bisualak gutxitzeko neurriak hartzea (babes-zerrenda berde bat, ezponden tratamendua eta abar).

3. Beste auzi batzuk
Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Sektore honen antolamendu xehakatua 2009ko apirilaren 21ean behin betiko onartutako plan partzialak xedatutakoa da.

11. Programazioa.
Sektore hau gauzatzeko epeak jada onartutako plan partziala garatzen duen HJPak ezarritakoak izango dira.

Sektorea gauzatzearekin batera, (HK) GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokorra eraikiko da.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Egun sektorean indarrean dagoen Plan Partzialak ezarri du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatu plan partzialak partzela eraikigarri bakoitzari atxikitakoa da.

3. Erabilera xehakatuak.
Erregimen aplikagarria jada behin betiko onartu den plan partzialak ezarritakoa da. Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoa aplikatuko da.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Indarrean dagoen plan partzialak zehaztutakoak dira.

Nolanahi ere, sektore honetan muga hauek izango dituzte eraikuntzek:

* Gehieneko profila hau izango da: sestra gainean, hiru (3) solairu (11 m-ko altuera), eta solairu bat (1) sestrapean.
* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tartea gordeko dute sektorearen mugekiko; hala ere, Errepideen Foru Legeak tarte handiagoak ezartzen baditu, horiek bete egin beharko dira.

5. Partzelatzea.
Onartutako plan partzialak ezarritakoa da.

6. Jabetzaren baldintzak.
Onartutako plan partzialak ezarritakoak dira.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Dagokion Hirigintza Jarduketako Programak ezarriko ditu.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.
Sektore honen zati bat lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen edo hartu dituzten EAEko guneen inbentarioan sartuta dagoenez (Butano S.A. – 129. erref.), Aldatutako Kokagunearen kategoriaz, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena lortu beharko da hura garatu eta gauzatu aurretik; aipatu deklarazioa otsailaren 4ko 1/2005 Legean, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa, jasota dago. Beraz, hiritartze-proiektua izapidetu eta onartu aurretik lortu beharko da deklarazioa.

2. Hiritartze-lanak.
Sektorearen hiritartze-lanak dagokion hiritartze-proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, Hiritartze Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

Sektorerako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta sortuko den biribilgune berritik egingo da. Zerbitzuko barne-sare berritik abiatuta, (HK)GA.03 Area mugakiderako sarbidea egin beharko da.

Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

- Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK) GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

- Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK) GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

3. Jarduteko baldintzak.
Plan partzialean eta hura garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honakoa xedatzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi bat izango da (AI-GA.06.1).

* Sektorea Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende egongo da.

* Jarduketa-sistema, aukeran, hitzarmena izango da, aipatu proiektuetan besterik ezarri ezean.

(HK) GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Horri dagokionez, aipatu sektoreko plan partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Indarrean dagoen plan partzialak xedatzen du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatuko den antolamendu xehakatuarekin, eta baita eraikinak zein erregimenen mende egongo diren ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera.

6. Hirigintza-kargak.
Sektoreko jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki.

Lurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da sektore honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.06. Lurzoruaren okupazioa Udalak zuzenean egin ahal izango du sektorea gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Sektore honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, horiek sektorearen barruan egon zein ez, eta baita planeamendu orokor honek xedatutakoaren arabera AI – GA.06.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

* Tratamendu- eta deskontaminazio-lanak, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenak horri buruz adierazten duenari jarraiki.

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Sektorearen kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

* (HK) GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %13,157 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

Karga eta betebehar horiek guztiak, sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta, halakorik bada, Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

(HK) GA.07 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: sektore honetako lursailak, gaur egun hutsik daudenak, zerbitzuak Oriamendiko errepidetik hartzen dituztenak dira, eta mugakide ditu, iparraldean, Donostiako bigarren ingurabidea, hegoaldean, Galarretako Lorategi Hirian dagoen hiri-garapena ((HK)GA.01 Area), ekialdean, Antziola landa-gunea eta, mendebaldean, GI-3401 errepidea.

– Gutxi gorabeherako azalera: 59.469 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Ekialdetik (HK) GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamenduari azkena ematea, gune horrek jarduera ekonomikoak garatzeko dituen hirigintza-ezaugarri egokiei probetxu ateraz.

- Sustapen mistoko (publiko-pribatu) jarduera ekonomikoen sektore bat sortzea, Hernaniko Udalak eta Hernaniko Industrialdea S.A. sozietate publikoak sinatutako hitzarmenaren emaitza gisa. Horren xedea da, alde batetik, udalerrian Unión Farmaceútica Gipuzkoana S.A. enpresa ezartzea, eta, bestetik, aipatu sozietate publikoaren jardunak aurrera egin dezan erraztea, industria-jarduera berriak erakarriz eta, aukerarik bada, hona ekarriz Hernanin (batez ere Florida auzoan) jada badiren beste jarduera batzuk, planeamendu orokor honen antolamendua dela-eta beren egungo kokagunetik derrigorrez lekualdatu behar direnak.

- Oriamendiko errepidetik mendebaldera dauden lursailetatik bereizia izango den sektore bat osatzea, kalifikazio desberdina duelako eta haren kudeaketa- eta exekuzio-baldintzak hobetu nahi direlako.

- Sektorea mugatzea, dagoen partzela-egitura eta Donostiako bigarren ingurabidearen okupazio erreala aintzat hartuz.

- Sektorearen zerbitzuko bide-sarea diseinatzea, (HK)GA – Galarreta eta (HI) AN – Antziola Azpi-eremuetarako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

  * GI-3401 errepidean biribilgune berri bat eraikitzea.

  * Aipatu biribilgunearen eta egun GI-2132 errepidearekiko gurutzagunean dagoenaren arteko zatia bikoiztea (norabide independenteko bi galtzada –bakoitzak bi errei eta gutxienez 8 m-ko sekzioa–, eta lorategidun erdibitzaile bat –sekzio aldakorra eta gutxienez 2 m-ko zabalera–).

  * Zati bikoiztu horretatik sarbide orokor bat egitea (eskuinetarako birak bakarrik egin ahal izango dira).

  * Sektoreko zerbitzuko barne-bidetik (HK)GA.01 Area mugakidera eta Berakorteko landabidera ibilgailuentzako sarbide bat egitea, gune horiek errepideen eskualdeko sarera duten zuzeneko sarbidea kentzeko.

  * GI-3401 errepidearen ertzean oinezkoentzako espaloi bat jartzea (3 m-ko espaloi-sekzioa eta 2 m-ko babes-zerrenda berdea).

  * Sektorearen ibilgailuentzako sarbidea (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuko sektore berrietako sarbideekin koordinatu eta osatzeko premia aztertzea; besteak beste, (HK)GA.05 Sektorekoekin.

- Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, sektorearen industria-erabileren ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

- Sektorearen ekialdeko mugan (Antziola landa-gunea) babes-zerrenda berde bat sortzea ahalbidetuko duen antolamendu xehakatu bat proposatzea. Inguru horretan, ahal den neurrian, gune libreen sistema lokaleko elementu gehienak kokatuko dira, eremuaren funtzionaltasuna hobetzeko eta sektorea paisaian eta ingurumenean txertatzeko.

- Aipatu antolamendu xehakatuan ekipamendu komunitarioko partzelak kokatzea, aukeran sortzear den hiri-bilbe berriko gune adierazgarri eta funtzionaletan, hau da, (HK)GA.01 Area mugakidean (Galarretako Lorategi Hiria)

dagoen hiri-garapenaren ondoan. Horren baitan, eta aipatu hirigintza-hitzarmenean itundutakoaren arabera, ekipamenduko partzelak 2.000 m^2-ko azalera izango du gutxienez; sestra gainean, partzelaren eraikigarritasuna 2.000 m^2(t) izango da, eta sestrapean, berriz, 1.000 m^2(t), eta udaleko zerbitzuak ezarriko dira bertan.

- Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu behar du, dagokion proportzioan.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako "1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren eta bigarren ingurabidearen mugaren errealitate fisikora egokitzeko, betiere planeamendu orokor honek baliatutako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz. Horri dagokionez, azaleraren aldakuntza-parametroa %±5 izango da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria Erabilerako Gunea" (56.440 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra" (3.029 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Irabazi-asmoko erabileretarako, guztira: 39.125 m^2(t) (tarteko solairuetako 7.825 m^2(t) sartzen dira kopuru horretan).

Sestrapean, 0,2 m^2 (t) / m^2-ko eraikigarritasuna baimentzen da, soilik aparkalekuko eta eraikinen zerbitzu osagarrietako erabileretarako.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
(HK)GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta sektorea gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Sektore honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideari eta bide-sareari buruz nahiz ekipamendu publikoko sistema lokalei buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- Ahalmen agrologiko handiko lurzorua duten eremuak (CS-1.a).
- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).
- Interes geomorfologikoa duten eremuak. Dolina (CS-4.g).
- GI-3401 errepidearen eta proposatutako biribilgunearen nahiz Donostiako bigarren ingurabidearen zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

1. Atmosfera eta Airea
Sektore honetan kokatuko diren industria-jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Geologia eta geomorfologia.

(a)- Higadura-prozesuak eta -arriskuak
Sektore honen ezaugarriak direla-eta, baloratu da antolamendua gauzatzeko egin behar diren lur-mugimenduek ez dutela higadura-prozesu edo -arrisku nabarmenik eragingo, eta, edonola ere, horiek behar bezala kontrolatu ahal izango direla, neurri babesle eta zuzentzaile egokiak hartuta.

Sektore honetako hiritartze-planak eta proiektuak idazteko eta gauzatzeko faseetan (plan partziala, hiritartze-proiektua eta eraikuntza-proiektuak), behar bezalako zorroztasunez aztertuko da eragin horien arriskua, eta, beharrezkoa izanez gero, neurri babesle eta zuzentzaileak proposatuko dira, aipatu fase bakoitzak duen irismenaren arabera.

(b)- Hondakinen sorrera
Plan partzialak antolamenduko alternatiba bat aztertu beharko du ahal den neurrian lur-hartzeak eta -isurtzeak orekatuta egon daitezen eta lur-mugimenduen eragina ahalik eta txikiena izan dadin. Alde horretatik, hiritartze-proiektuak egoera aztertuko du eta lanak gauzatzeko orduan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak xedatuko ditu.

3. Hidrologia (akuiferoak)
Hiri-garapen berria kokatuko den eremuaren ezaugarriak direla-eta, hondeaketa- eta isurtze-lanen ondorioz baliabide akuiferoak ez kaltetzeko neurriak hartu behar dira.
Auzi hori behar bezala aztertu eta kontrolatu beharko da proposatutako garapenaren antolamendu- eta exekuzio-faseetan.

4. Paisaia
Sektoreak gunearen testuinguru fisikoan duen kokapenagatik, eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik oso nabarmen ikusten delako, proposatutako hiri-garapen berria antolatu eta gauzatzeko orduan beharrezkoa da sektorea paisaian txertatzeko eta inpaktu bisualak gutxitzeko neurriak hartzea (babes-zerrenda berde bat, ezponden tratamendua eta abar).

5. Beste gai batzuk
Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Sektore honen antolamendu xehakatua plan partzial bakar bat idatziz xedatuko da.

11. Programazioa.
Garapeneko planeamendua aurkezteko eta onartzeko epeak, eta sektore hau gauzatzekoa, gaur egun izapidetzen ari diren Arau Subsidiarioen Aldaketaren Memoriako 3.6 kapituluan ezarritakoak dira.

Sektorea gauzatzearekin batera, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokorra eraikiko da.

Plan partziala sektorea sustatzen duen entitate publikoak (Hernaniko Industrialdea S.A.) idatziko du.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatu plan partzialak ezarriko du.

3. Erabilera xehakatuak.
Aipatu plan partzialak ezarriko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoari jarraiki.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Sektore honen plan partzialak eraikinen forma zehazten duten parametroak xedatuko ditu.

Nolanahi ere, sektore honen antolamenduak muga hauek errespetatu beharko ditu:

* Eraikuntzaren guztizko okupazioa ez da antolatutako sektorearen azaleraren %40 baino gehiago izango.

* Eraikuntza estandarrari begira, gehieneko profila hau izango da: sestra gainean, bi (2) solairu (erlaitzaren altuera, 12 m-koa), eta bi (2) solairu sestrapean. Hala ere, lursailaren muga fisikoen arabera, edo ezarri beharreko industria-erabileren irizpide funtzionalei erreparatuz, eta horiek behar bezala justifikatuta, plan partzialak proposatu ahal izango du profil baten berariazko erregulazio bat, edota eraikuntza estandarrerako ezarritakoa baino handiagoa den altuera bat, betiere eraikuntza paisaian behar bezala txertatuko dela bermatuz gero.

* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tartea gordeko dute sektorearen mugekiko; hala ere, Errepideen Foru Legeak tarte handiagoak ezartzen baditu, horiek bete egin beharko dira.

5. Partzelatzea.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabetzaren baldintzak.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Dagokion Hirigintza Jarduketako Programak ezarriko ditu.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Sektorearen hiritartze-lanak dagokion Hiritartze Proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, plan partzialean edo, hala badagokio, Hiritartze Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

Sektorerako ibilgailuentzako sarbideak proposatu den GI-3401 errepidearen zati bikoiztu berritik egingo dira. Zerbitzuko barne-bidean oinarrituta, ibilgailuentzako sarbidea egin beharko da (HK)GA.01 Area mugakidera eta Berakorteko landabidera, eta, beharrezkoa izanez gero, inguruan proposatutako hiri-garapen berrietara.

Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

- Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA-Galarreta azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK) GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

- Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

- Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, sektorean ezarri beharreko antolamendu xehakatuak “CS-4.c gainjarritako baldintza” gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanei erasaten badie, Hiritartze Proiektuak behar diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko ditu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoari jarraiki. Kasu honetan, gainera, jarduketa zuzentzaile eta konpentsatzaile hori aintzat hartu beharko da, halaber, sektore honi hirigintza-karga gisa atxikitako GA.02 areako aparkalekua birjartzeko lanen exekuzioan.

Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

2. Jarduteko baldintzak.
Plan partzialean eta hura garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honako hau xedatzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi bat izango da (AI-GA.07.1).

* Sektorea Exekuzio Publikoko Erregimenaren mende egongo da.

* Sektorea gauzatzeko baliatuko den sistema desjabetzea izango da, eta haren onuraduna, berriz, Hernaniko Industrialdea S.A. sozietate publikoa. Hala ere, aipatu sozietateak, Hiritartze Jarduketa Programaren bidez, beste exekuzio-erregimen edo jarduketa-sistema bat baliatu ahal izango du, gaur egun sozietatea sektorean ezartzeko behar diren lursailen jabea den Unión Farmacéutica Guipúzcoa S.A. enpresarekin ados jarriz gero.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Horri dagokionez, aipatu sektoreko plan partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Plan partzialak xedatuko du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatuko den antolamendu xehakatuarekin.

5. Hirigintza-kargak.
Sektoreko jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki. Beti ere, Udalak eta Hernaniko Industrialdea S.A. sozietate publikoak sinatutako hitzarmenetik eratorritako konpromisoak bete beharko dira.

Lurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da sektore honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.07. Lurzoruaren okupazioa Udalak zuzenean egin ahal izango du sektorea gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Sektore honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak –horiek sektorearen barruan egon zein ez–, eta baita planeamendu orokor honek xedatutakoaren arabera AI – GA.07.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Sektorearen kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

* (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %18,994 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xedatutakoaren arabera hartu beharreko ingurumenaren aldeko neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileen exekuzioa eta finantziazioa, “CS-4.c gainjarritako baldintza” gisa identifikatutako natura-intereseko landaretza-orbanen gaineko balizko eraginari dagokionean. Kasu honetan, gainera, sektoreari egotz dakizkiokeen karga gisa sartuko dira GA.02 areako berberak, alegia, sektore honi hirigintza-karga gisa atxikitako zerbitzuko aparkalekua birjartzeko lanei dagozkienak.

Karga eta betebehar horiek guztiak, sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta, halakorik bada, Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

(HK)GA.08 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: sektore honetako lursailek, gaur egun hutsik daudenak, GI-2132 eta GI-3401 errepideetatik dute sarbidea, eta mugakide ditu, iparraldean, Donostiako bigarren ingurabidea, eta hegoaldean, Young Play dantzalekuaren partzela, (HK)GA.09 Areari dagokiona.

– Gutxi gorabeherako azalera: 31.324 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Gaur egun sektorearen barruan dauden lursailen zati baten sailkapena berraztertzea; izan ere, aurrez hiri-lurzoru gisa sailkatuak zeuden lurrok, baina horretarako legez ezarritako baldintzak ez dituzte betetzen.

- Planeamendu orokor honek proposatutako trafikoa banatzeko eraztun berriak eratu duen eremu handian, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren elementu egituratzaile nagusia den horretan, hirugarren sektoreko jardueren gune bat sortzea, inguruak eskaintzen dituen hirigintza-ezaugarri bikainak eta eskualdean duen izaera estrategikoa baliatuz.

- Oriamendiko errepidetik ekialdera dauden lursailetatik bereizia izango den sektore bat osatzea, kalifikazio desberdina duelako eta haren kudeaketa- eta exekuzio-baldintzak hobetu nahi direlako.

- Sektorea mugatzea, dagoen partzela-egitura, udalerriaren mugak eta Donostiako bigarren ingurabidearen okupazio erreala aintzat hartuz.

- Sektorearen zerbitzuko bide-sarea diseinatzea, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremurako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

  ∗ GI-2132 eta GI-3401 errepideetan bi biribilgune berri eta noranzko biko bide-adar berri bat (11 m-ko sekzioa eta 3 m-ko zabalera) eraikitzea; adar horrek, aipatu bi errepideekin eta lehendik dagoen biribilgunearekin batera, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren Bide Sistema Orokorra osatzen duen zirkulazio-eraztuna ixtea ahalbidetuko du.

  ∗ Bide-adar berritik sarbide orokor eta bateratu bat egitea; eskuinetarako birak bakarrik egin ahal izango dira.

  ∗ Sektorean zerbitzuko barne-bide bat eratzea; haren trazatua (HK)GA.09 Area mugakidean proposatutakoaren jarraipena izango da (noranzko biko galtzada –8 m-ko sekzioa–, gutxienez 3 m-ko zabalerako espaloiak bi alboetan, eta zeharka aparkatzeko zerrenda bana alboetan –5 m-ko sekzioa–).

  ∗ GI-2132 errepidearen ertzean oinezkoentzako espaloi bat (3 m-ko espaloi-sekzioa eta 2 m-ko babes-zerrenda berdea) eta noranzko biko bidegorri bat (2,5 m-ko sekzioa) egitea, Txillida Leku eta Errekalde alderako ibilbideak osatze aldera.

- Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, sektorearen industria-erabileren ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

- GI-2132 errepidean zehar lorategi-zerrenda bat sortzea ahalbidetuko duen antolamendu xehakatu bat aztertzea. Inguru horretan, (HK)GA.09 Arearekiko mugan, gune libreen sistema lokaleko elementu gehienak kokatu nahi dira, bi hirigintza-unitate horiek uztartzea aldera; sistema lokal horretan txertatuko da egun dagoen goi-tentsioko airetiko linea elektrikoa.

- Antolamendu xehakatu horrek sortzear den hiri-egitura berriko gune adierazgarri eta funtzionaletan kokatuko ditu, aukeran, ekipamendu komunitarioko partzelak.

- Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu beharko du, dagokion proportzioan.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako "1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko (bigarren ingurabidearen desjabetze-muga eta Hernaniko udalerriaren mugaketa-lerroa), betiere planeamendu orokor honek baliatutako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilerako Gunea" (21.655 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra" (9.670m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Sestra gainean: 0,50 m^2 (t) / m^2 (eraikigarritasuna neurtzean, tarteko solairuak ez dira aintzat hartu).

Sestrapean: 0,35 m^2 (t) / m^2 (soilik aparkalekuko eta eraikinen zerbitzu osagarrietako erabileretarako).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak. Arau berezi honek onargarri gisa definitutako irabazi-asmoko erabilerak –berezkoak diren hirugarren sektoreko erabilerez bestelakoak– sestra gainean jartzeko hirigintza-eraikigarritasuna ezingo da izan sektore honi sestra gainean esleitu zaion guztizko hirigintza-eraikigarritasunaren herena baino handiagoa.

6. Sistema Orokorren Sarea.
(HK)GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta sektorea gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Sektorearen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuen sarbideari eta bide-sareari buruz nahiz ekipamendu publikoko eta zerbitzu-sareetako (desbideratu beharreko airetiko linea elektrikoa) sistema lokalei buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak eta helburuak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- Ahalmen agrologiko handiko lurzorua duten eremuak (CS-1.a).
- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).
- GI-2132 errepidearen eta proposatutako biribilgunearen nahiz Donostiako bigarren ingurabidearen zorrak (CS-6.c).
- Merkataritza-erabilera arautzea, jarduera ekonomikoetarako eta merkataritzako ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren 13. eta 14. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

1. Atmosfera eta Airea
Sektore honetan kokatuko diren hirugarren mailako jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Geologia eta geomorfologia.

(a)- Higadura-prozesuak eta -arriskuak
Sektore honen ezaugarriak direla-eta, baloratu da antolamendua gauzatzeko egin behar diren lur-mugimenduek ez dutela higadura-prozesu edo -arrisku nabarmenik eragingo, eta, edonola ere, horiek behar bezala kontrolatu ahal izango direla, neurri babesle eta zuzentzaile egokiak hartuta.
Sektore honetako hiritartze-planak eta -proiektuak idazteko eta gauzatzeko faseetan (plan partziala, hiritartze-proiektua eta eraikuntza-proiektuak), behar bezalako zorroztasunez aztertuko da eragin horien arriskua, eta, beharrezkoa izanez gero, neurri babesle eta zuzentzaileak proposatuko dira, aipatu fase bakoitzak duen irismenaren arabera.

(b)- Hondakinen sorrera
Plan partzialak antolamenduko alternatiba bat aztertu beharko du ahal den neurrian lur-hartzeak eta -isurtzeak orekatuta egon daitezen eta lur-mugimenduen eragina ahalik eta txikiena izan dadin. Alde horretatik, hiritartze-proiektuak egoera aztertuko du eta lanak gauzatzeko orduan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta irtenbide teknikoak xedatuko ditu.

3. Hidrologia (akuiferoak)
Hiri-garapen berria kokatuko den eremuaren ezaugarriak direla-eta, hondeaketa- eta isurtze-lanen ondorioz baliabide akuiferoak ez kaltetzeko neurriak hartu behar dira.
Auzi hori behar bezala aztertu eta kontrolatu beharko da proposatutako garapenaren antolamendu- eta exekuzio-faseetan.

4. Paisaia
Sektoreak gunearen testuinguru fisikoan duen kokapenagatik, eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik oso nabarmen ikusten delako, proposatutako hiri-garapen berria antolatu eta gauzatzeko orduan beharrezkoa da sektorea paisaian txertatzeko eta inpaktu bisualak gutxitzeko neurriak hartzea (babes-zerrenda berde bat, ezponden eta betelanen tratamendua eta abar).

5. Beste gai batzuk
Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Sektore honen antolamendu xehakatua Plan Partzial bakar bat idatziz xedatuko da.

11. Programazioa.
Garapeneko planeamendua aurkezteko eta onartzeko epeak, eta sektore hau gauzatzekoa, gaur egun izapidetzen ari diren Arau Subsidiarioen Aldaketaren Memoriako 3.6 kapituluan ezarritakoak dira.

Sektorea gauzatzearekin batera, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokorra eraikiko da.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Sektore honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatu plan partzialak ezarriko du.

3. Erabilera xehakatuak.
Aipatu plan partzialak ezarriko du. Hirugarren sektoreko erabileren antolamendu xehakatua egingo da Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 32. artikuluan xedatutakoari jarraiki, betiere muga hauek errespetatuz:

∗ Sektorean antolatu beharreko erabileren erregimenak ez du baimenduko jarduera ekonomikoetarako eta merkataritzako ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren arabera "Merkataritzako Ekipamendu Handi" gisa sailkaturik dagoen merkataritza-erabilerarik.

∗ Era berean, aipatu erregimenak ez ditu baimenduko 1.000 m^2-tik gorako salmenta-eremua duten establezimenduak.

∗ Industria-erabilerak (2. eta 3. kategoriakoak) onargarritzat joko dira soil-soilik funtzionalki eta titulartasunari begira sektorean antolatutako hirugarren sektoreko berezko jardueren baitan sartzen badira, hala nola mantentze- eta konponketa-tailerrak, ibilgailuen erakusketa eta salmentako jarduera baten zerbitzu osagarriak eta antzekoak.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Sektore honen plan partzialak eraikinen forma zehazten duten parametroak xedatuko ditu.

Nolanahi ere, sektore honen antolamenduak muga hauek errespetatu beharko ditu:

* Antolamenduaren eraikuntza estandarrari begira, gehieneko profila hau izango da: sestra gainean, hiru (3) solairu (erlaitzaren altuera, 12 m-koa), eta bi (2) solairu sestrapean. Hala ere, eta sektoreak izaera berezia duela ikusirik, plan partzialak eraikin bakarrak izateko partzelak proposatu ahal izango ditu, eta horientzat berariazko araudi bat zehaztu, eraikuntza estandarrarentzat ezarritakoa baino profil edota altuera handiagoa baimenduz, baina betiere inguruko paisaian egoki txertatuko direla bermatuz.

* Eraikinek gutxienez 10 m-ko tartea gordeko dute sektorearen mugekiko; hala ere, Errepideen Foru Legeak tarte handiagoak ezartzen baditu, horiek bete egin beharko dira.

5. Partzelatzea.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko du.

6. Jabetzaren baldintzak.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Dagokion Hirigintza Jarduketako programak ezarriko ditu.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Sektorearen hiritartze-lanak dagokion hiritartze-proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, plan partzialean edo, hala badagokio, Hiritartze Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

Sektorera zuzeneko sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta (HK)GA – Galarreta Azpi-eremurako proposatutako zirkulazio-eraztunaren adar berritik egingo da. Zerbitzuko barne-bideak (HK)GA.09 Area mugakideko bideari jarraipena emango dio.

Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

- Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA-Galarreta azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare

proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK)GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

- Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

2. Jarduteko baldintzak.
Plan partzialean eta hura garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honakoa xedatzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi bat izango da (AI-GA.08.1).

* Sektorea Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende egongo da.

* Jarduketa-sistema, aukeran, hitzarmena izango da, aipatu proiektuetan besterik ezarri ezean.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Horri dagokionez, aipatu sektoreko plan partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Plan partzialak xedatuko du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatuko den antolamendu xehakatuarekin.

5. Hirigintza-kargak.
Sektoreko jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki.

Lurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da sektore honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.08. Lurzoruaren okupazioa Udalak zuzenean egin ahal izango du sektorea gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Sektore honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, horiek sektorearen barruan egon zein ez, eta baita planeamendu orokor honek xedatutakoaren arabera AI – GA.08.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Sektorearen kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

* (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %8,914 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

Airetiko linea elektrikoaren desbideratzea, antolamendu xehakatuan aintzat hartu beharrekoa, ez da sektore honen exekuzioari lotutako kargatzat hartuko; izan ere, gastu horren finantzaketa (HK)GA.09 Area mugakideari atxikiko zaio.

Karga eta betebehar horiek guztiak, sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta, halakorik bada, Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

(HK)GA.09 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: area hau Young Play dantzalekuaren partzelan dago. Mugakide ditu, hego eta ekialdean, GI-2132 eta GI-3401 errepideak (azken horretatik, gaur egun ibilgailuentzako sarbidea dago), eta ipar eta mendebaldean, (HK)GA.08 Sektorea.

– Gutxi gorabeherako azalera: 16.856 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Hiri-lurzoruko hirigintza-antolamendua berraztertzea, jatorrizko jarduera (dantzalekua) behin betiko amaitu ondoren eta Udalak eta haren jabetzak sinatutako Hirigintza Hitzarmenari jarraiki.

- Partzelaren berezko erabilera funtzionala aprobetxatzea, eskualdeko bide-sarean duen kokapen estrategikoa kontuan hartuz.

- Partzela txertatzea trafikoa banatzeko eraztun berriak eratu duen eremu handian; zonalde hori (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren elementu egituratzaile nagusia da.

- Arearen zerbitzuko bide-sarea diseinatzea, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremurako zehaztu diren antolamendu orokorreko proposamenei erreparatuz:

∗ GI-3401 errepidean biribilgune berri bat eraikitzea.

∗ Aipatu biribilgunearen eta egun GI-3401 errepidearekiko gurutzagunean dagoenaren arteko zatia bikoiztea (norabide independenteko bi galtzada –bakoitzak bi errei eta gutxienez 8 m-ko sekzioa– eta lorategidun erdibitzaile bat, gutxienez 2 m-ko zabalerakoa).

∗ Zati bikoiztu horretatik sarbide orokor eta bateratu bat egitea (eskuinetarako birak bakarrik egin ahal izango dira).

∗ Zerbitzuko barne-bide bat eratzea; haren trazatua (HK)GA.08 Sektore mugakidean proposatutakoaren jarraipena izango da (noranzko biko galtzada –8 m-ko sekzioa–, gutxienez 3 m-ko zabalerako espaloiak bi alboetan, eta zeharka aparkatzeko zerrenda bana alboetan –5 m-ko sekzioa–).

∗ GI-2132 eta GI-3401 errepideen ertzean oinezkoentzako espaloi bat (3 m-ko espaloi-sekzioa eta 2 m-ko babes-zerrenda berdea) eta noranzko biko bidegorri bat (2,5 m-ko sekzioa) egitea, Txillida Leku-Errekalde eta Aiete-Miramon aldera dauden ibilbideak osatuz.

- Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari dagokienez, arearen hirugarren sektoreko erabileren ezaugarriekin bat datozen parametroak xedatzea.

- GI-2132 eta GI-3401 errepideetan zehar lorategi-zerrenda bat sortzea ahalbidetuko duen antolamendu xehakatu bat aztertzea.

- Dagoen airetiko linea elektrikoa mugitzea, area hobeto antolatu ahal izateko. Trazatu berria orain dagoen lineatik abiatuko da, baina (HK)GA.08 Sektore mugakidearen barrutik joango da.

- Sektorearen garapenak, legez egotz dakizkiokeen beste betebeharren artean, (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan proposatutako Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko finantzaketan parte hartu beharko du, dagokion proportzioan.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako “1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak zehatz-mehatz xedatu ahal izango du hemen proposatutako mugaketa grafikoa, hura jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko (Young Play dantzalekuaren egungo partzelaren jabetza-muga), betiere Arau Berezi honek eta hari atxikitako orri grafikoak erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak errespetatuz.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilerako Gunea" (11.887 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra" (4.969 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

- Hirugarren sektoreko erabilerak: 13.400 m^2 (t). Guztizko eraikigarritasun horretatik, gutxienez 4.200 m^2 (t) hotel bat egiteko erabiliko da.

- Aparkamendu-erabilera: 16.400 m^2 (t). Eraikigarritasun hori soto, erdisoto edo behe-solairuetan soilik izango da aplikagarria.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak. Arau berezi honek onargarri gisa definitutako irabazi-asmoko erabilerak –berezkoak diren hirugarren sektoreko erabilerez bestelakoak– sestra gainean jartzeko hirigintza-eraikigarritasuna ezingo da izan area honi sestra gainean esleitu zaion guztizko hirigintza-eraikigarritasunaren herena baino handiagoa.

6. Sistema Orokorren Sarea.
(HK)GA – Galarreta Azpi-eremua antolatze aldera planeamendu orokor honek proposatutako Komunikazioen Sistema Orokorrak (Bide Sarea) –sektorearen egungo mugaketan sartu ez diren elementuak barne– erreferentzia gisa jokatzen du planeamendu xehakatua egiteko eta area gauzatzeko, Arau Berezi honi atxikitako grafikoan jasotzen den moduan.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) ibilgailuentzako sarbideari eta bide-sareari buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).
- GI-2132 eta GI-3401 errepideen eta proposatutako bide-adar berriaren nahiz Donostiako bigarren ingurabidearen zorrak (CS-6.c).
- Merkataritza-erabilera arautzea, jarduera ekonomikoetarako eta merkataritzako ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren 13. eta 14. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan jasotako eraikin edo elementurik.

9.2. <u>Ingurumena babesteko neurriak</u>

1. Atmosfera eta Airea
Area honetan kokatuko diren hirugarren sektoreko jarduera berriek izan ditzaketen eragin kaltegarriak baloratu eta kontrolatu beharko dira, aipatu jarduerak baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Hidrologia (akuiferoak)
Hiri-garapen berria kokatuko den eremuaren ezaugarriak direla-eta, hondeaketa- eta isurtze-lanen ondorioz baliabide akuiferoak ez kaltetzeko neurriak hartu behar dira.
Auzi hori behar bezala aztertu eta kontrolatu beharko da proposatutako urbanizazioaren eta eraikuntzaren exekuzio-fasean.

3. Beste gai batzuk

Planeamendu orokorra garatuz Udalak bidera ditzakeen ordenantzetan ezartzen diren irizpideen arabera egingo da sektore honen exekuzioa, alor hauetan: lanak egin bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek sortutako inpaktuak gutxitzea; lanak inguruko bizilagunei eragin diezazkieketen kalteak ahalik eta gehien murriztea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Area honen antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan ezarrita dago, eta zuzeneko exekuzio-eremutzat jotzen da (ikus Arau Berezi honi atxikitako grafikoa).

Edonola ere, partzela eraikigarri bakoitzerako xedatutako antolamendu xehakatua birdoitu edo berraztertu ahal izango da, Xehetasun Azterketa batez bidez, baina betiere bete egin beharko dira Arau Berezi honek eraikinen formari dagokionez ezarritako parametro mugatzaileak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar).

11. Programazioa.
Garapeneko planeamendua aurkezteko eta onartzeko epeak, eta sektore hau gauzatzekoa, gaur egun izapidetzen ari diren Arau Subsidiarioen Aldaketaren Memoriako 3.6 kapituluan ezarritakoak dira.

Area hau (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokorraren eraikuntzarekin batera gauzatuko da.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatu gabea, urbanizaziorik ez dagoelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako “3.1. Kalifikazio Xehakatua” planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) honakoa da:

∗ GA.09.1/A partzela:
- Hirugarren sektoreko erabilerak: 7.800 m^2 (t). Guztizko eraikigarritasun horretatik, gutxienez 4.200 m^2 (t) hotel bat egiteko erabiliko da.
- Aparkamendu-erabilera: 8.000 m^2 (t).

∗ GA.09.1/B partzela:
- Hirugarren sektoreko erabilerak: 5.600 m^2 (t).
- Aparkamendu-erabilera: 8.400 m^2 (t).

4. Erabilera xehakatuak.
Proposatuko den erabileren antolamendu xehakatuak aintzat hartu beharko ditu Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoa eta, betiere, zehaztapen hauek:

∗ GA.09.1/A1 azpipartzelaren eraikinetan, solairu guztietan, hotel-erabilera eta jarduera nagusiaren osagarri diren ekipamenduak eta zerbitzuak soilik ezarri ahal izango dira.

∗ Proposatutako gainerako eraikinetan hirugarren sektoreko erabilerak ezarriko dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 32. artikuluak definitzen dituen eran, betiere muga hauek errespetatuz:

- Ostalaritza -eta aisialdi-jarduerak ezartzeko erregulazioan, erabat aplikagarria izango da "Establezimendu publikoak eta aisialdi-jarduerak kokatzeko udal-ordenantza", Hernaniko udalerrian indarrean dagoena.

- Aipatu ordenantzaren 4.1. artikuluak ezartzen dituen lokalen arteko tarteez gain, 2. Multzoko establezimenduen artean gutxienez 50 m-ko tartea gorde beharko da.

∗ Eraikinetako erdisoto eta sotoko solairuetan aparkamendu-erabilera ezarri beharko da derrigorrez, edo, halakorik bada, sestra gainean ezarri beharreko hirugarren sektoreko jardueren zerbitzuak nahiz jarduera nagusiaren erabilera osagarriak; horiek ez dira publikoari zabalik egongo, eta langileak bertan denbora luzez ez egoteko modukoak izango dira. Zerbitzuko aparkalekuak ezartzeko eremuak garbiak izango dira, hau da, barne-zatiketarik gabeak, eraikuntza-premiengatik edo araudi tekniko sektorialak hala aginduta egin beharrekoak izan ezik.

∗ Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritzako ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren 14.3 artikuluan ezarritakoaren arabera, "Merkataritzako Ekipamendu Handi" kategoria duen merkataritza-erabilera bat ezarri ahal izateko ezinbesteko baldintza izango da LPSak horretarako xedatu duen hirigintza-erregulazioa betetzea.

∗ Partzela eraikigarrietako lurzoru libre pribatua lorategi gisa eta eraikinak duen erabilerari lotutako aparkaleku gisa soilik erabili beharko da.

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

Eraikuntzaren lerrokadurak Arau Berezi honi atxikitako orri grafikoan jasotakoak dira. Edonola ere, lerrokadurek gutxieneko tarte hauek errespetatu beharko dituzte:

∗ Arearen mugetara, (HK)GA.08 Sektorearekiko mugakide diren eremuetan: 5 m.
∗ Arearen zerbitzuko kale publikoaren ardatzera : 12 m.
∗ GI-3401 errepideko galtzada bikoiztuaren kanpoko lerro zurira: 15 m.
∗ GI-2132 errepideko galtzadaren kanpoko lerro zurira : 20 m.

Proposatutako eraikinen profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziako sestrarekiko, hauek dira:

∗ GA.09.1/A partzela:
  - Solairu-kopurua sestra gainean:
    * A1 blokea (hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk): 2 solairu (10 m).
    * A2 blokea (hotela): 5 solairu (18 m).
  - Solairu-kopurua sestrapean (sotoa edo erdisotoa): 2 solairu.

∗ GA.09.1/B partzela:
  - Solairu-kopurua sestra gainean: 2 solairu (10 m).
  - Solairu-kopurua sestrapean (sotoa edo erdisotoa): 3 solairu.

Proposatutako eraikinen gehieneko okupazioa hau izango da:

∗ GA.09.1/A partzela:
  - Okupazioa sestra gainean: 2.800 m^2
  - Okupazioa sestrapean: 4.000 m^2.

∗ GA.09.1/B partzela:
  - Okupazioa sestra gainean: 2.800 m^2
  - Okupazioa sestrapean: 2.800 m^2.

Ez dago baimendua hegalak egitea antolamendu xehakatuan partzela eraikigarrietarako adierazi diren gehieneko lerrokadurak gaindituz.

6. Partzelatzea.
Hiru partzela eraikigarri antolatu dira, eta horiek zatiezintzat hartu dira:

- GA.09.1/A1 azpipartzela: hirugarren sektoreko erabilera, 2.400 m^2-ko azalera.
- GA.09.1/A2 azpipartzela: hotel-erabilera, 1.600 m^2-ko azalera.
- GA.09.1/B azpipartzela: hirugarren sektoreko erabilera, 2.800 m^2-ko azalera.

Zerbitzuko aparkalekuak ezarriko diren eraikinetako solairuak erabilera eta jabetza komunitariokoak izango dira, eta ezingo dira banatu horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

Solairuak erabilera jakin baterako lokaletan edo jabetza bereizietan banatu ahal izango dira, soil-soilik, berariaz hirugarren sektoreko erabilerak jarriko diren eraikinaren zatian, GA.09.1/A1 azpipartzelan eta GA.09.1/B partzelan. Lokaletan banatze horrek bete beharko dituen azalera- eta geometria-baldintzak Birpartzelatze Proiektuak ezarritakoak izango dira, kasu bakoitzean aplikagarria den udal-araudiari, edo sektorialari, erreparatuz. Erregulazio honi begira, gutxieneko parametroak izango dira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan jasotakoak.

7. Jabetzaren baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako “4.1. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak” planoan jasota dago antolamendu hori.

Arearen azalera osoa, antolamenduaren arabera partzela eraikigarriak izango direnak salbu, erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

Arau berezi honi atxikitako orri grafikoan adierazten den moduan, areako bide banatzailearen jabetza publikoko lurzoruan gehienez 10 m zabal izango den zeharkako zerrenda bat ezarriko da. Zerrenda horretan sestrapeko erabilera pribatuko zorra ezarriko da, eta bertan ibilgailu zein oinezkoentzako komunikazio-bide bat jarriko da soilik, GA.09.1/A eta GA.09.1/B partzelen sotoko solairuen artean; aparkamenduko eta zerbitzuko erabilerak dituzte horiek.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Sektorearen hiritartze-lanak dagokion hiritartze-proiektuari jarraiki zehaztu eta gauzatuko dira, Hirigintza Jarduketako Programan ezarritakoaren arabera.

Sektorerako sarbide bakarra egongo da ibilgailuentzat, eta GI-3401 errepideko zati bikoiztu berritik egingo da. Zerbitzuko barne-bideak (HK)GA.08 Area mugakideko bideari jarraipena emango dio.

Plan partzialak zehaztu beharreko aparkaleku-zuzkidurak behar bezala erantzun beharko die hirigintza-legediak xedatutako erreserbei, eta, gainera, ezarri beharreko jarduerek sortuko dituzten benetako premietara egokituko den estandar baten araberakoak izango dira.

“Merkataritzako Ekipamendu Handi” bat ezarriz gero, merkataritza-erabilera horri atxikitako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura bat justifikatu beharko da; zuzkidura 5 lekukoa izango da azalera eraikiaren 100 m²-ko. Neurketa horretan ez da sartuko aparkamendu-erabilerarako berariaz antolatutako eremua, halakorik bada.

- Saneamenduko konponbideak integrala izan beharko du (HK)GA-Galarreta azpi-eremu osorako, eta garapen berriak har ditzaketen sektore eta areen –GA.05, GA.06, GA.07, GA.0.8 eta GA.09– saneamendurako konponbidea gutxienez bateratua izango da, isurketa gehiago egotea eta arazketa-sistema autonomoak sortzea eragozteko.

Horretarako, GA.05 sektorerako egiten den Hiritartze Proiektuak adierazi beharko du (HK)GA – Galarreta azpi-eremu osoan gaur egun zer-nolako saneamendu-sarea dagoen eta aurrera begira zein saneamendu-sare proposatu den, urak nora isuriko dituen eta sarea eta arazketa-sistema hobetzeko egitasmorik ote dagoen. Bestalde, saneamendua kudeatzen duen erakundearen (Añarbeko Uren Mankomunitatea) Adostasun Txostena beharko du konponbide horrek, oniritzi moduan.

Gomendagarria jotzen denez gainerako zerbitzuen hartune orokorrak era koordinatu eta bateratuan konpontzea, Hiritartze Proiektuak (HK)GA-Galarreta azpi-eremuko zerbitzu batzuetara –guztietara aukeran– hedatuko du konponbide hori. Kasu horretan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesua abian jartzen duen lehenengo eremuak kanpoko hartune orokorren proiektua egingo du, eta dagokion eremu edo sektoreak funtzionamendu egokia izan dezan egin beharreko hartune guztiak exekutatuko ditu, bere kontura. Alabaina, proiektu horren kostuak aipatu garapen berriko eremu, area eta sektore guztiek batera finantzatuko dute, dokumentu honek Bide Sistema Orokorra finantzatzeko ezarri duen proportzio berean.

- Behar diren prebentzio-neurriak ezarri beharko dira lurpeko uren kutsadura saihesteko. Era berean, sektoreetan dauden ur-hartune eta -puntuak babesteko neurriak aurreikusi beharko dira.

Alde horretatik, egin beharreko Hiritartze Proiektuak Uraren Agentziaren informazioa jaso beharko du, zehazki lurpeko urak babesteko eta ur-puntuak topatzeko irizpideen inguruan.

Hirigintzako Herri Lan Proiektuaren idazketa sustatuko du Udalak; (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako proposatu den Bide Sistema Orokorra aztertuko du proiektu horrek. Hain zuzen ere, aipatu sistema orokorraren lanak exekuzio-faseetan banatzeko aukera aztertuko du proiektuak, lan horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak ezarritako sektore eta areen hiritartze-lanekin koordinatze aldera.

2. Jarduteko baldintzak.
Area hau garatu eta gauzatzeko egin behar diren hiritartze-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Horrez gain, honakoa xedatzen da:

* Area hau Jarduketa Integratuko eremu bereizi bat izango da (AI-GA.09.1).

* Area Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende egongo da.

* Jarduketa-sistema, aukeran, hitzarmena izango da, aipatu proiektuetan besterik ezarri ezean.

(HK)GA – Galarreta Azpi-eremuan antolatutako Bide Sistema Orokor berriaren hiritartze-lanak Hernaniko Udalak gauzatuko ditu, lagatako lurzoruan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan jasotako Jarduketa Integratuei atxikitako ekarpen ekonomikoez. Dena den, Udalak Jarduketa Integratuko eremu honi egotzi ahal izango dio aipatu sistema orokorraren zati jakin bat gauzatzea, dagokion ekarpen ekonomikoaren arabera eta hiritartze-proiektuak helburu horrekin aztertutako lan-faseak aintzat hartuta. Erabaki hori dagokion Hiritartze Jarduketako Programan jaso beharko da.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Aplikagarria den hirigintza-legediak ezarritakoa bete beharko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Gaur egun arean dauden eraikinak eta urbanizazioa (Young Play dantzalekua eta zerbitzuko aparkalekua) antolamenduz kanpokotzat deklaratuak izango dira, Arau Berezi honek xedatutako antolamendu xehakatuarekin bat ez datozelako eta haren exekuzioarekin bateraezinak direlako. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan ezarritako erregimenaren mende egongo dira elementu horiek.

5. Hirigintza-kargak.
Areako jabeek Udalari doan lagako dizkiote lurzoruak eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-legedian xedatutakoari jarraiki. Beti ere, Udalak eta areako jabe partikularrek sinatutako hitzarmenetik eratorritako konpromisoak bete beharko dira.

Llurzoruaren lagapen horren baitan sartuko da area honi atxikitako Sistema Orokorreko Sarearen elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/GA.09. Lurzoruaren okupazioa Udalak zuzenean egin ahal izango du area gauzatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Area honen exekuzioari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legediak ezartzen dituenak eta sektorearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, horiek sektorearen barruan egon zein ez, eta baita Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera AI – GA.09.1 Jarduketa Integratuko eremura atxikita geratu direnak ere; horien artean, honakoak:

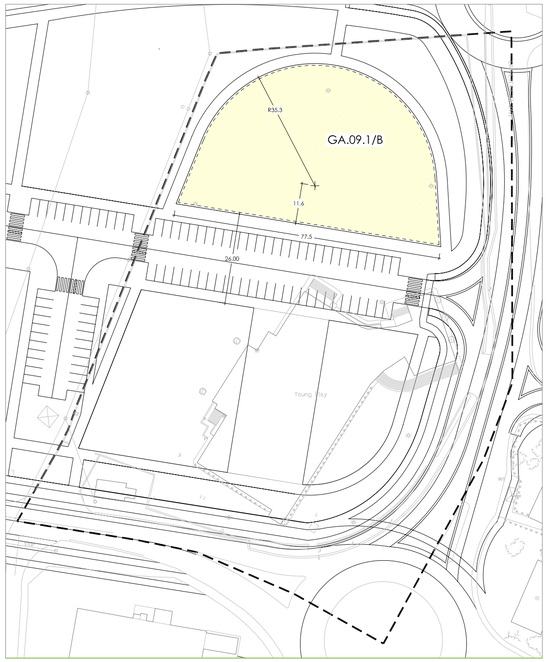
* Antolamendu xehakatuaren exekuzioak erasandako eraikin eta instalazioak eraistearen eta kalte-ordainak ordaintzearen kostuak.

* Areako kanpoaldeko sare orokorretara lotzeko beharrezkoak diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak gauzatzearen kostua.

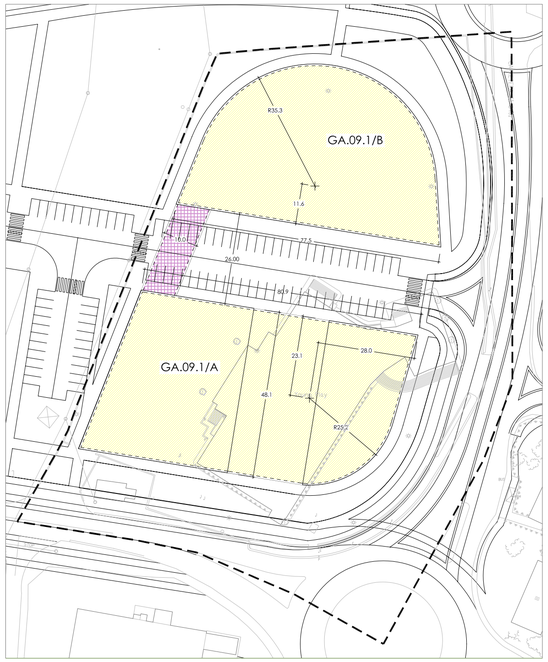
* (HK)GA – Galarreta Azpi-eremuaren antolamendu orokorrari begira Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak proposatu duen Bide Sistema Orokor berria gauzatzeko zati proportzionalaren finantzaketa. Partaidetza hori kostuen %6,505 da; kostuak dira, alde batetik, hiritartze-lanen guztizko kostua, eta, bestetik, Donostiako udalerrian dauden lursailak erostean edo lursail horiei dagozkien hirigintza-betebeharrak ordaintzean sor daitezkeenak; izan ere, aipatu partzela derrigorrez okupatu beharrekoa da, Bide Sistema Orokor honen trazatua osatu ahal izateko (GA.06 Sektoreko biribilgunea).

* Airetiko linea elektrikoaren desbideratzea, linearen trazatu berria area honen mugetatik kanpo geratuko den arren.

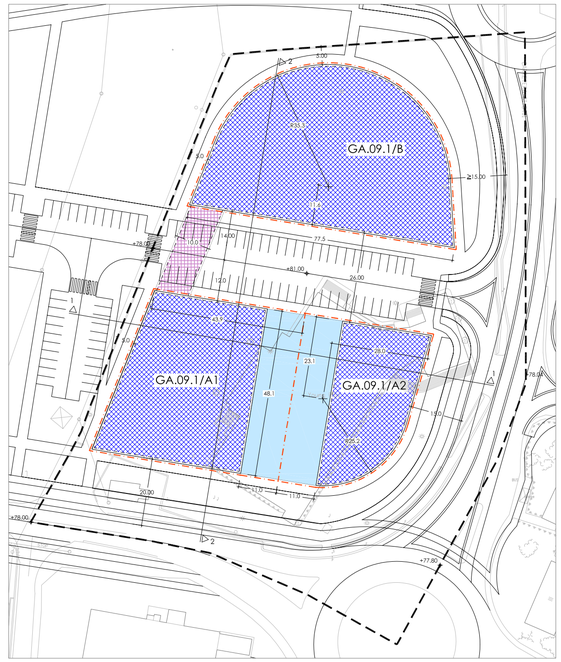
Karga eta betebehar horiek guztiak, sektoreari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuen artean, Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.



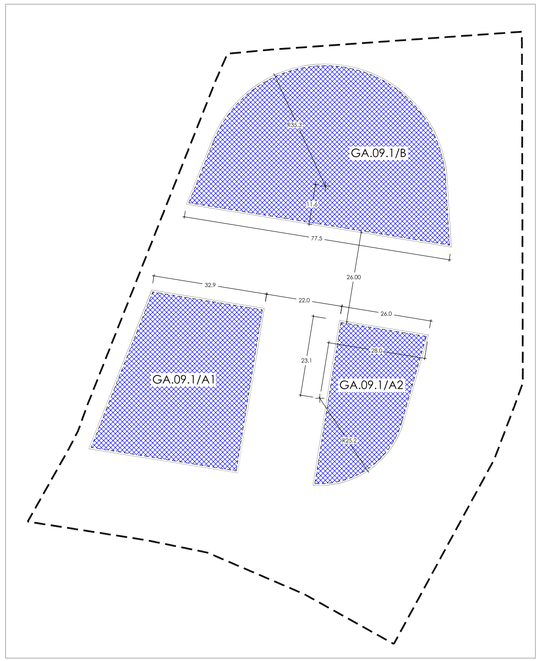
3. SOTO OINAK
PLANTAS SOTANO 3



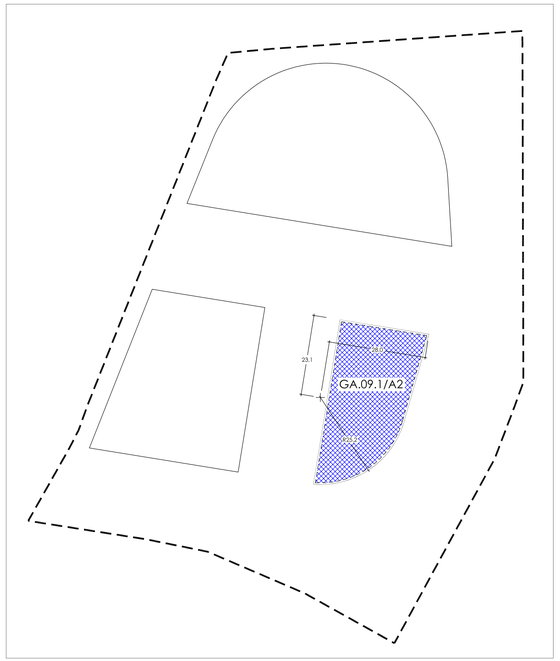
1, 2. SOTO OINAK
PLANTAS SOTANO 1, 2



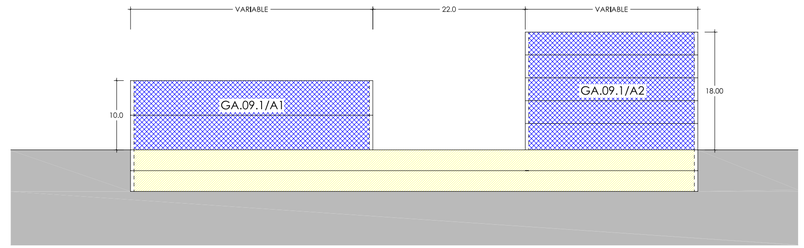
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



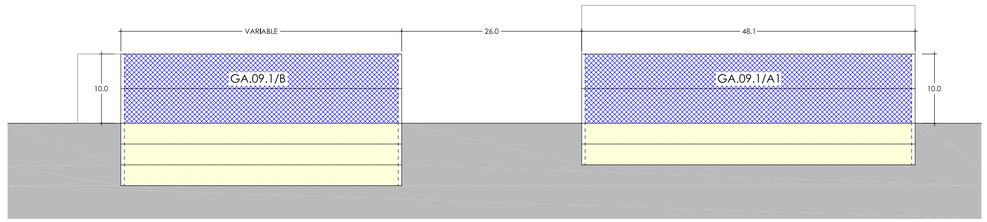
1. OINA
PLANTA 1



2, 3, 4. OINAK
PLANTAS 2, 3, 4



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500



2 EBAKIDURA
SECCION 2
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

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

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

- JARDUKETAREN MUGA — LIMITE DE ACTUACION
- LURSAILAREN MUGA — LIMITE DE PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA — ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA — ALINEACION MAXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK — VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI ERABILERA — USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA ERABILERA — USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA — USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA — USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA — GARAJE
- 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)
- SESTRAPEAN BIDE-ZORRA PRIBATUA DUEN ERABILERA PUBLIKOKO LURZORRIA. — SUELO PUBLICO CON SERVIDUMBRE DE PASO PRIVADO BAJO RASANTE
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA BAINAN BAIMENDUTAKO SESTRAPEKOAK IZAN EDK — USO PRIVADO, NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- GAINAZALEAN ERABILERA PUBLIKOAREN ZORRA ERAIKGARRIA SESTRAPEAN — SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE, EDIFICABLE BAJO RASANTE
- ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO ERREFERENTZIA SESTRA
- R +39.20 — REFERENCIA DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- URBANIZAZIO SESTRA
- +25.42 — RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/KANPOALDEA
GALARRETA

GA.09.1

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

E - 1:1000

(HK) SO – SORGINTXULO

AZPI-EREMUA

(HK)SO.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: area hau Sorgintxuloko bide-loturaren ondoan, zirkuituko errepidean, dagoen bizitegi-erabilerako hiri-garapena da.

– Gutxi gorabeherako azalera: 20.491 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- D-9 Poligonoaren Plan Partzialean zehaztutako antolamendua eta eraikuntza-aprobetxamendua, Hirigintzako Batzorde Probintzialak 1969ko maiatzaren 30ean behin betiko onartua, finkatzea, eta baita udal-lizentziaren arabera jasotako bizitegi-eraikinak ere.

- Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduerak abiatzea; besteak beste, bide-loturaren inguruan oinezkoentzako espaloi bat jartzea. Lan horiek Sorgintxulo auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitan egindako jarduketen zati dira.

- Neurriak hartzea hirigunerako sarbidean paseko zirkulazioa arintzeko eta GI-2132 errepideak sortutako zarata gutxitzeko.

- Area honek dituen zenbait arazori aurre egitea, zehazki honakoei: bide-sare orokorrak (Sorgintxuloko lotunea) sortzen dituenak, bizitegien pilaketa, gune libreen eta ekipamendu komunitarioaren eskasia, oinezko zein txirrindulariek mugitzeko dituzten zailtasunak; horretarako, planeamendu orokor honek (HM) VI – Villas Azpi-eremu mugakidean proposatutako hiritartze-jarduketak gauzatuko dira.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako “1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“A.10 Dentsitate Handiko Bizitegi Gunea” (7.201 m^2).

“A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua” (5.240 m^2).

“A.30 Dentsitate Txikiko Bizitegi Eremua” (4.711 m^2).

“C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra” (3.339 m^2)

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Arearen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna dauden eraikinek osatzen dute; horiek finkatuta geratuko dira, 1969an onartutako D-9 Poligonoaren Plan Partzialak eta, betiere, eraikuntzako udal-lizentziek ezarritako berariazko baldintzen arabera.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/SO.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintza izango dira Arau Berezi honek (B atala) oinezkoen ibilerraztasunari buruz ezarritako antolamendu-jarraibideak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, jarraian aipatzen direnak, planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan jasotakoak dira:

- GI-2132 errepidearen zorrak (CS-6.c)
- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
GI-2132 errepideko trafikoak eragiten duen zarata arintze aldera neurriak ezartzeko premia eta aukera aztertu behar da.

Sorgintxuloko bide-lotunean trafikoa arintzeko neurriak hartu behar dira.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.2 eta 4.2 planoak); arauak, beste zehaztapen batzuen artean, onartu den plan partzialak ezarritako antolamendua finkatzen du (ikus Arau Berezi honetako B atala).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3.1. Kalifikazio Xehakatua" planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren mailako aprobetxamenduak ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.
Aipatu plan partzialak ezarriko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean xedatutakoari jarraiki, salbuespen hauekin:

* 1969an onartutako D-9 Poligonoaren Plan Partzialak edo 2007ko ekainaren 12a –Arau Subsidiarioen Berrikuspena onartu zen eguna– baino lehenagoko udaleko jarduera-lizentziak zehaztutako erabilera-erregimenaren mende dauden behe-solairuko lokaletan, etxebizitza- edo merkataritza-erabilerak finkatzen dira.

* Gainerako behe-solairuetan, baimentzen diren erabilera bakarrak ibilgailuen aparkalekuak eta trastelekuak dira.

Lurzoru libre pribatua lorategi eta aparkaleku gisa soilik erabili beharko da.

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

6. Partzelatzea.
Finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea zatiezina da.

7. Jabetzaren baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako “4.2. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak” planoan jasota dago antolamendu hori.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; proiektuon sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.2 planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(HK)SO.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: area hau Autobuses Garayar S.A. enpresaren partzelan dago, Sorgintxuloko bide-loturatik Hernanira sartzeko errepidearen ertzean.

- Gutxi gorabeherako azalera: 6.324 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Gaur egun partzelan dauden udal-lizentziaren arabera jasotako eraikinak eta berariazko erabilera (autobus-zerbitzua) finkatzea.

- Dauden pabilioiak berritzeko lanak arautzea.

- Lur gaineko hiritartzea eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduerak abiatzea; besteak beste, bide-loturaren inguruan oinezkoentzako espaloi bat jartzea.

- Hirigunerako sarbidean paseko zirkulazioa arintzeko neurriak hartzea.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako "1.1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria Erabilerako Gunea" (5.714 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sareko Sistema Orokorra" (610 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Arearen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna dauden eraikinek osatzen dute; horiek finkatuta geratuko dira, eraikuntzako udal-lizentziek ezarritako berariazko baldintzen arabera.

Tarteko solairuak eraikitzeko tolerantzia Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan araututa dago.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoari jarraiki; hala ere, errespetatu beharko dira erabileren antolamendu xehakatua ezartze aldera Arau Berezi honetan xedatu diren zehaztapenen ondoriozko mugak.

Gaur egun dagoen industria-erabilera soilik baimentzen da, hau da, garraio-zerbitzuko ibilgailuak aparkatu eta mantentzekoa eta horren zerbitzu eta instalazio osagarriak. Gaur egun dagoenaz bestelako hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honetako E.2 atalean araututa dago.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Dagoen Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepideko bide-lotura) (C.10/GA.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Baldintza arautzaileak ezartzeko beharrik ez dago.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Area honen antolamenduari ez diote eragiten.

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Sorgintxuloko bide-lotunean trafikoa arintzeko neurriak hartu behar dira.

Berariazko beste babes-irizpiderik eman beharrik ez dago, betiere kontuan hartuz jarduera-lizentziak ezar litzakeen baldintzak.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Arearen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3.1. eta 4.1. planoak), arau bereko E.2 atalean xedatutakoa baztertu gabe.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako “3.2. Kalifikazio Xehakatua” planoan jasotakoa da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari atxikitako eraikigarritasun fisikoa dauden eraikinen formaren ondoriozkoa da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar), eta Arau Berezi honek finkatu egiten du, kasu bakoitzean eman den eraikuntzako udal-lizentziaren berariazko baldintzei jarraiki.

Area honetan, eraikitzeko ahalmena agortua dago; edonola ere, Hirigintza Arau Orokorrek tarteko oinetan eraikitzeari buruz xedatutakoa bete beharko da. Ez dago baimendua erabilera libreko eta titulartasun pribatuko lurzoruetan bigarren sektoreko aprobetxamenduak ezartzea.

4. Erabilera xehakatuak.
Eraikuntzako eta jarduerako udal-lizentzietako baldintzetan berariaz ezarritakoa da. Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 31. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da.

Partzelan zegoen etxebizitza-erabilera finkatzen da, erabilera osagarri onargarri gisa; hala jabetzan nola erabileran, haren titularra den enpresari loturik egongo da.

Lurzoru libre pribatua ibilgailuentzako sarbide, aparkaleku eta maniobra-gune gisa edo lorategi-eremuak jartzeko soilik erabili ahal izango da.

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

6. Partzelatzea.
Finkatutako partzela pribatua zatiezina da. Ez dago baimendua finkatutako eraikinak horizontalki banatzea, horietan erabilera jakin baterako lokalak edo jabetza bereiziak jartzeko.

7. Jabetzaren baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako “4.2. Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak” planoan jasota dago antolamendu hori.

Partzela pribatua izan ezik, areako azaleraren gainerakoa erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; proiektuon sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak ordezkatzeko lanetan, Arau Berezi honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Egungo jarduera behin betiko eten delako edo beste edozein gorabeheragatik, Hirigintza Arau Berezi honek zehaztutako erabilera-erregimena –orokorra zein xehakatua– edo zatiezintasun-erregimena birplanteatu beharra badago, aztertu beharko da aldatzeko proposamena nondik datorren eta egokia den, eta (HK)SO – Sorgintxulo Azpi-eremu orokorraren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara egokitzen den. Egin nahi diren aldaketak, Udalak horiek onartuz gero, Planeamendu Orokorraren Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bidez xedatu beharko dira, egiturazko parametro berriak ezarri behar baitira.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.2. planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Bide Sistema Orokorra eraberritu edo hobetzeko egin litezkeen lanak ez dira area honi lotutako kargatzat hartuko.

Arearen urbanizazio publikoa hobetu edo birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(HK) SB – SANTA BARBARA

AZPI-EREMUA

(HK)SB.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Zirkuituko errepidearen ondoan dagoen bizitegi-erabilerako hiri-garapenari (eraikia eta urbanizatua) dagokio.

– Gutxi gorabeherako azalera: 106.931 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo antolamendua finkatzea; hein batean, hauen bidez zehaztu da antolamendu hori: D-3 poligonoaren (1 sektorea) plan partziala, 1969ko maiatzaren 30ean Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak behin betiko onartua; SU-22.3 areako aparkalekuetarako partzelaren xehetasun-azterketa, 1994ko otsailaren 17an udalbatzak behin betiko onartua; SUE-22.7 sektorearen plan partziala, 1997ko martxoaren 11n Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartua; eta SU-22.2 arearen xehetasun-azterketa, 1997ko maiatzaren 19an udalbatzak behin betiko onartua.

- Egungo eraikinak finkatzea, udal-baimenen arabera eraikitakoak.

- Santa Barbarako 61 zenbakiko finkak duen sagardotegi-erabilera finkatzea.

- Hirigintza-integrazioaren jarraibideen arabera, onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak Sta. Barbara auzoko 24., 25. (A eta B) eta 26. lur-zatiei emandako bizitegi-aprobetxamendu berria antolatzea eta Sta. Barbara auzoko 14. lur-zatian dagoen eraikina ordezkatzeko lanak arautzea. Ohartarazi behar da Berrikuspenak ematen dituen erreferentzietan antzemandako akatsak zuzendu egin direla. Aprobetxamendu-eskubide hori, hain zuzen ere, Sta. Barbara auzoko 24. eta 26. finkei zegokien.

- Zirkuituko errepidea hiri-etorbide bihurtzea, oinezkoen ibilerraztasuna hobetzeko, eta area horretako ingurumen-baldintzak zein hirigunearen egiturarekiko lotura hobetzeko. Lan hori Planeamendu Orokor honetan proposatzen den errepide horretako saihesbidea amaitu ostean abiatuko da.

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

- Zirkuituko errepidearen (GI-2132) eta Instituturako eta (HH)EL.08 arearako sarbide-kaleen artean errotonda txiki bat egitea, funtzionaltasuna zein segurtasuna hobetzeko.

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak bideratzea. Besteak beste, SU-22.3 area zeneko barne-bidea eta mugakide dituen areetakoak lotzea, bai iparraldetik bai hegoaldetik, eta SB.02 arean kokatutako eskola-partzelara sartzeko tartearen sekzioa, Santa Barbarako 24 zenbakiko finkaren mugakide dena, arautzea (5 m-ko galtzada eta 2 m-ko espaloia).

Lan horiek Santa Barbara auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitan egindako jarduketen zati dira.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako “1.2. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra .
“A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua” (azalera: 53.657 m^2).

“A.30 Dentsitate Txikiko Bizitegi Eremua” (azalera: 46.811 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioaren Sarea" sistema orokorra (azalera: 6.463 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1 Egungo garapena:
Area horren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egiten da, egungo eraikinaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), onartutako plan partzialetan eta xehetasun-azterketetan (ikus Arau Berezi honen B atala) ezarritako baldintzen eta ezaugarrien arabera, eta hala badagokio, baita dagozkion eraikuntzarako udal-baimenen baldintza espezifikoen arabera ere.

Santa Barbarako 61 zenbakiko finkari dagokionez, behe-solairu/erdisotoaren egungo eraikigarritasuna finkatzen da, sagardotegi-erabilerari eta haren instalazio osagarriei dagokiena.

4.2 Garapen berria:

Santa Barbara 24 zk.
* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 300 m^2 (t)

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

Santa Barbara 25A - 25B zk.

* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 600 m^2 (t)

* Sestrapean (sotoa / erdisotoa): 240 m^2 (t)

Santa Barbara 26 zk.
* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 300 m^2 (t)

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

Santa Barbara 14 zk. (ordezkapena)
* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 300 m^2 (t)

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

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan araututakoaren arabera, eta Arau Berezi honek xedatutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugak aintzat hartuta.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

Santa Barbara 24 zk.

* Sestra gainean: 300 m^2(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 2 izango da (Eraikitako azalera batez beste: 150 m^2-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako.
* Sestrapean: 120 m^2(t), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

Santa Barbara 25A - 25B zk.

* Sestra gainean: 600 m^2 (t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 4 izango da (antolatutako bi familiako eraikinetako bakoitzean, 2 etxebizitza) (Eraikitako azalera batez beste: 150 m^2-t-/etxeb). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako.
* Sestrapean: 240 m^2 (t) (120 m^2-t- antolatutako eraikinetako bakoitzean), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

Santa Barbara 26 zk.

* Sestra gainean: 300 m^2(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 2 izango da (Eraikitako azalera batez beste: 150 m^2-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako.
* Sestrapean: 120 m^2(t), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

Santa Barbara 14 zk.

* Sestra gainean: 300 m^2 (t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 2 izango da (Eraikitako azalera batez beste: 150 m^2-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako.
* Sestrapean: 120 m^2 (t), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-2132 errepidea) (C.10/SB.01).

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

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

- GI-2132 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c). Behin-behineko baldintza, errepide horretako saihesbidea eraiki bitartean.
- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
GI-2132 errepideak eragindako zarata gutxiagotzeko neurriak hartu beharra aztertu behar da.

GI-2132 errepidean zirkulazioa arintzeko neurriak hartu behar dira.

Area honetarako aurreikusitakoa egikaritzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretako zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek xedatutakoa da (erantsi diren 3.2. eta 4.2. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako plan partzialek eta xehetasun-azterketek ezarritakoa finkatzen duena (ikus Arau Berezi honen B atala).

Eraikin berrietarako zein ordezkapenerako partzelen antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan ezartzen da, eta, beraz, egikaritze zuzenekotzat jotzen da (ikus erantsi diren Orri Grafikoak).

Nolanahi ere, partzela horietarako xedatutako antolamendu xehakatua berriro egokitu edo planteatu ahal izango da, dagokion xehetasun-azterketaren bidez, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honetan erabakitako eraikinen formari dagozkion parametro mugatzaileak bete beharra (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak, etab.).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa
Hiri-lurzoru Finkatua.

Salbuespenak dira Santa Barbarako 14, 24, 25A, 25B eta 26 zenbakietako partzela eraikigarri mugatuak, eta eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela-eta, Hiri-lurzoru Ez Finkatua kategoria dagokie.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen "3.2. Kalifikazio Xehakatua" planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1 Egungo garapena:

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikinaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua, etab.), eta Arau Berezi honek finkatzen du, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honetan eraikitzeko aukera agortutzat jotzen da. Ez da baimentzen bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

3.2 Garapen berriak:

"a.30 / SB.01.1" partzela
* Bizitegi-erabilera: 300 m^2 (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten estalkipeko espazioak eta hegal itxiak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 120 m^2 (t)

"a.30 / SB.01.2" partzela
* Bizitegi-erabilera: 600 m^2 (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten estalkipeko espazioak eta hegal itxiak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 240 m^2 (t)

"a.30 / SB.01.3" partzela
* Bizitegi-erabilera: 300 m^2 (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten estalkipeko espazioak eta hegal itxiak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 120 m^2 (t)

"a.30 / SB.01.4" partzela
* Bizitegi-erabilera: 300 m^2 (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenerako. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten estalkipeko espazioak eta hegal itxiak.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 120 m^2 (t)

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuetarako aplikagarria den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da; horren salbuespena eraikinen behe-solairuen erabileraren arauketa da, haietan ez baita aplikagarria izango, behe-solairuetan aparkalekuetarako eta trastetegietarako erabilera soilik baimentzen baita, edota etxebizitzetarakoa, familia bakarreko edota bi familiako eraikinak direnean, betiere Hirigintza Arau Orokorren 58. artikuluan ezarritako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura bermatuta, edota onartutako plan partzialek edo xehetasun-azterketek hala xedatuta (ikus Arau Berezi honen B atala).

Santa Barbarako 61 zenbakiko finkari dagokionez, behe-solairu/erdisotoan sagardotegirako eta haren instalazio osagarrietarako erabilera espezifikoa baimendu da, dastaketa-garaian publikoari zabaltzeko. Baimen horrek ez ditu barnean hartzen bestelako industria-erabilerak, ostalaritza-erabilerak, etab.
Arau Berezi honetan proposatutako eraikin berrietarako xedatu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak aintzat hartuko du erantsi diren Orri Grafikoetan ezarritakoa.

Lurzoru libre pribatua lorategi- eta aparkaleku-eremu gisa soilik erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzaren eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Santa Barbarako 61 zenbakiko partzelari dagokionez, egungo eraikinaren parametroak finkatzen dira, betiere aintzat hartuta mugakide dituen partzela pribatuekiko mugan gutxienez 3 m-ko tartea uzteko egokitu beharra.

"a.30 / SB.01.1", "a.30 / SB.01.2", "a.30 / SB.01.3" eta "a.30 / SB.01.4" partzeletarako proposatutako eraikuntza berriei dagokienez:

Lerrokadurak Arau Berezi honi erantsi zaizkion Orri Grafikoetan jasotakoak dira, eta gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Edonola ere, lerrokadurek errespetatuko dute:

* "a.30 / SB.01.2", "a.30 / SB.01.3" eta "a.30 / SB.01.4" partzelak: 5 m-ko gutxieneko tartea partzelaren mugetara, eta 15 m-koa partzela mugakideetako eraikinetara.
* "a.30 / SB.01.1" partzela: 3 m-ko gutxieneko tartea partzelaren mugetara, eta 8 m-koa partzela mugakideetako eraikinetara.

Aurreikusitako eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentzia-sestrarekiko, hau izango da: Sestra gainean: Behe-solairua + 1 solairu + Estalkipeko solairua (6 m). Sestrapean: 1 soto.

Eraikin bakoitzaren gehieneko solairu-okupazioa 120 m^2-koa izango da.

Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoetan zehaztutako behe-solairuko eta solairuko hegalak soilik baimentzen dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan araututakoaren arabera, eta betiere partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren muga betez.

6. Partzelatzea.
Finkatutako antolamenduaren araberako partzelatzea zatiezintzat hartzen da.

Hauek dira antolatutako partzela eraikigarri berriak:

* "a.30 / SB.01.1" partzela; gutxi gorabeherako azalera: 544 m^2. Zatiezina.
* "a.30 / SB.01.2" partzela, bizitegi-erabilerarakoa; gutxi gorabeherako azalera:1.946 m^2. Bi azpipartzela zatiezin izango ditu , "a.30 /SB.01.2/A" eta "a.30 / SB.01.2/B", bakoitza 973 m^2-ko azalerakoa.
* "a.30 / SB.01.3" partzela, bizitegi-erabilerarakoa; gutxi gorabeherako azalera: 1.000 m^2. Zatiezina.
* "a.30 / SB.01.4" partzela; gutxi gorabeherako azalera: 974 m^2. Zatiezina.

Antolatutako eraikuntza berrien banaketan, ez da gainditukо 2 etxebizitzaren kopurua, bizitegi-eraikin independente bakoitzeko. Lokal osagarriek edo zerbitzuetarakoek unitate funtzional eta erregistro-unitate bakarra osatuko dute aipatutako etxebizitzekin batera.

7. Jabetzaren baldintzak.
Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira, eta Arau Berezi honetako "4.2. Eraikuntzaren eta Jabetzaren baldintzak" planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduaren arabera bizitegi-erabilerarako izango den partzela eraikigarrietako lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez burutu ahal izango dira, Hernaniko udalak sustatuta.

Partzela eraikigarri berrietan, hiritartze-lan osagarriak (zerbitzu-sare orokorretarako sarbideak eta hartuneak, irisgarritasuna hobetzeko egokitzapenak eta eraiki gabeko lurzorukoak) dagozkien Hiritartze Lan Osagarrien Proiektuekin bat zehaztu eta gauzatuko dira.

"a.30 / SB.01.3" partzelarako ibilgailuentzako sarrera bakarra egongo da, Zirkuituko errepidetik (GI-2132); egun dagoena izango da eta indarrean dagoen Errepideen Foru Arauak ezarritako baldintzetara egokituko da.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinen ordezkapen-jarduerak Arau Berezi honetan xedatutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa ere.

Santa Barbarako 61 zenbakiko finkari dagokionez, udalari sagardotegirako jarduera-baimena eskatu beharko zaio, bai eta egungo eraikinaren zatiak legeztatzea ere, udalaren baimen formalik gabe burutu baitira, eta eskaeran Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako zehaztapenak betetzen direla egiaztatuko da.

Arau Berezi honetako "5.2-Hirigintza Exekuziorako Baldintzak" planoan hiru zuzkidura-jarduketa mugatu dira: SB.01.1, SB.01.2, SB.01.3. eta SB.01.4. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 42. artikuluan araututakoari jarraituz, beharrezko Birpartzelatze Proiektuak onartuko dira, jarduketa jakin bakoitzaren eraikuntzari ekin aurretik.

Aurreikusitako zuzkidura-jarduketetan, gutxieneko eraikuntza-unitatea bi familiako eraikin oso bat izango da.

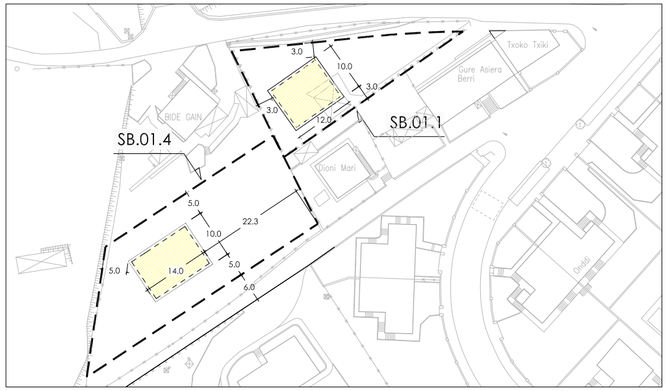
3. Hirigintza Jarduketen Programak.
Ez dago beharrik.

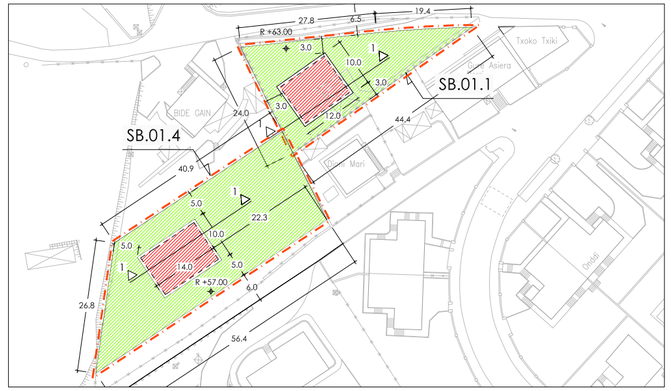
4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.2 planoa).

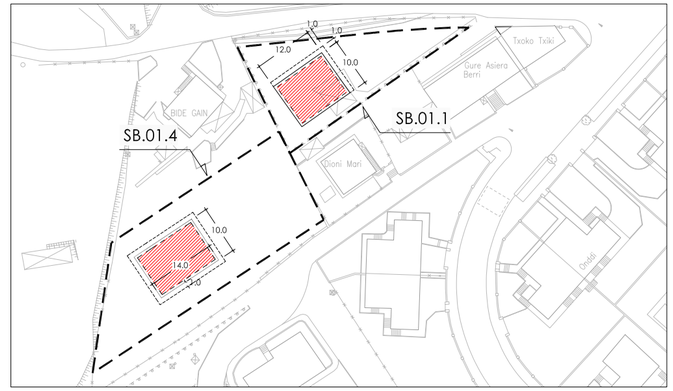
5. Hiritartze-kargak.
Bide Sistema Orokorra birmoldatzeko edo hobetzeko lanak ez dira area honi atxikitako kargatzat hartuko.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako jarduketetatik (zuzkidura-jarduketa) eratorritako hiritartze-kargatzat hartuko dira zuzenean lotuta daudenak onartutako antolamenduaren gauzatzearekin, bai haien mugen barnean badaude, bai ez badaude. Jarduketa horiek gauzatuko diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete behar dituzte. Alde horretatik, AD - SB.01.1 Zuzkidura Jarduketari egoztekoa da ikastetxerako sarbide-tartea handitzeko lurzoru hiritartuaren gaineko kargen lagapena, doakoa eta librea.











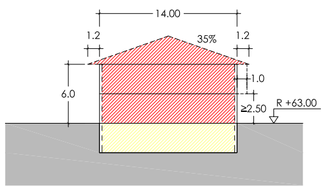


SOTO OINA - PLANTA SOTANO

BEHEKO OINA - PLANTA BAJA

1. OINA - PLANTA 1

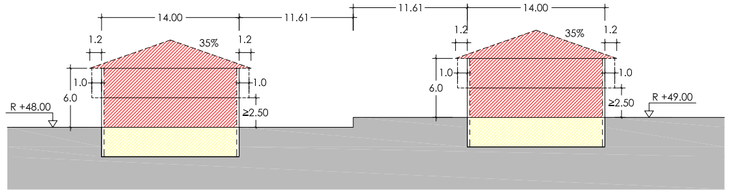
SB.01.1 / SB.01.4



1 EBAKIDURA - SECCION 1

E - 1:500

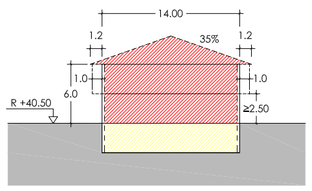
SB.01.2



1 EBAKIDURA - SECCION 1

E - 1:500

SB.01.3



1 EBAKIDURA - SECCION 1

E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

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

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

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

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

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

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

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

+25.42 URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

HIRIGUNEA/KANPOALDEA
SANTA BARBARA

SB.01.1 SB.01.3
SB.01.2 SB.01.4

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

E - 1:1000

(HK)SB.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area honek barnean hartzen ditu eraikitako eta urbanizatutako partzela, irakaskuntza-ekipamenduari dagokiona eta Agustin Iturriaga institutuaren kokagunea dena, eta mugakide dituen lursailak, oraindik erabili gabeak, eta beharrezkoak direnak Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza Sailak onartutako programa garatzeko. Iparraldean, ekialdean eta hegoaldean Santa Barbara (HK)SB.01 bizitegi-eremu finkatuarekin du muga, eta handik ditu sarbideak; mendebaldean, berriz, landa-eremuarekin du muga.

– Gutxi gorabeherako azalera: 20.941 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo eraikinak, irakaskuntza-ekipamenduaren erabilera eta erabilera osagarriak (kiroletarakoak, aisialdirakoak, etab.) finkatzea.

- Egungo instalazioak zabaltzeko eta hobetzeko beharrezko lurzorua horretarako gordetzea.

- Gauzatu beharreko eraikuntza berriak arautzea.

C). - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako “1.2-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“E.00 Sistema Orokorra. Ekipamendu Komunitarioa” eremua. Irakaskuntza-erabilera (azalera: 20.941 m^2).

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

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan araututakoari jarraituz, Zuzkidura Publikoko Jarduketaren barneko lurzoruan (SB. 02.1) bizitegi-erabilera nagusirako (Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza) 0,4 m^2 (t)/m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da (ikus Arau Berezi honen E.2 atala).

5. Erabilera-baldintza orokorrak
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan araututakoarekin bat.

Erabilera nagusia irakaskuntza-erabilera izanik, erabilera onargarritzat joko dira titulartasun publikoko ekipamendu-erabilera guztiak.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Area hau, oso-osorik, planeamendu orokor honetan ezarritako hiri-antolamenduaren Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorraren (E.00/SB.02) barnekoa da.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Ez dago baldintza arautzaileak zehazteko beharrik.

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

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Area honetarako aurreikusitakoa egikaritzean, aintzat hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretako zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (erantsi diren 3.2 eta 4.2 planoak).

Eraikuntza berrirako partzelari dagokion antolamendu xehakatua, halaber, Arau Berezi honetan ezarri da, eta, beraz, egikaritze zuzenekotzat jotzen da.

Nolanahi ere, proposatutako antolamendu xehakatuak berriro egokitu edo planteatu ahal izango dira, dagozkien xehetasun-azterketen bidez, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honek ezarritako eraikinen formari dagozkion parametro mugatzaileak bete beharra (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak, etab.).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru Finkatua.

Salbuespena da mugatutako partzela eraikigarri berria, eta eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela-eta, Hiri-lurzoru Ez Finkatua kategoria dagokio.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako ·3.2-Kalifikazio Xehakatua" planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Esleitutako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikinaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua, etab.), Arau Berezi honek finkatua, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udal-baimenaren baldintza espezifikoen arabera.

Egungo instalazioak eta eraikinak zabaltzeko proiektuak edo proiektuek beharrezko eraikigarritasuna hartuko dute, garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela guztiak, bai finkatuak bai antolamendu berrikoak, irakaskuntza-erabilerarako izango dira. Hala ere, Udal Ekipamendu Programaren bidez behar bezala justifikatuz gero, zati batzuk edo zati osoak beste erabilera onargarri hauetara bidera daitezke (titulartasun publikoko ekipamendu-erabilerak): Kultura, Osasuna, Laguntza, Bizitegi Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu Publikoa, edota antzekoak.

Area honetako lurzoru librea kirol-, lorategi- eta aparkaleku-eremu gisa erabili beharko da, eraikinetan garatu beharreko ekipamendu-erabilerari lotuta.

5. Eraikinaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Egungo eraikinen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatu dira.

Egungo eraikinean, egungo eraikina ordezkatuko duenean edota eraikin berrietan zabalkuntzarik eginez gero, lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak dagozkien eraikuntza-proiektuen bidez finkatuko dira. Edonola ere, eraikin berrietan, gehieneko profila sestra gainean Behe-solairua + 3 solairu (12 m) izango da, eta sestrapean, 1 soto; eta partzelaren mugarekiko 10 m-ko tartea utziko dute gutxienez.

6. Partzelatzea.
Arau Berezi honek ezarritako antolamendu xehakatuaren emaitza den partzela bakar eta zatiezintzat hartzen da. Hala ere, beste erabilera batzuk ezarriz gero, aurreko atalean (D.4) ezarritakoarekin bat, edota behar bezala justifikatutako beste egoeraren batean, partzelaren antolamendu hori aldatu ahal izango da, xehetasun-azterketa baten bidez.

7. Jabetzaren baldintzak.
Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira, eta Arau Berezi honetako "4.2-Eraikuntzaren eta Jabetzaren baldintzak" planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduak ezarritakoaren arabera zuzkidurako partzela eraikigarrirako izango den lurzorua salbuetsita, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Ez da beharrezkoa hori zehaztea, irabazi-asmorik gabeko ekipamendu-erabilera publikoa baita.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

Udalari edo horren ardura eman zaion Erakundeari dagokio ekipamendua kudeatzea, eta zerbitzu-sare orokorretarako sarbideak eta hartuneak egokitzea eta haien mantentze-lanak egitea bere kontura, udalaren jarraibideak betez, bai eta partzelaren barne-espazio librearen tratamendua eta haren itxiturak egitea ere (azken horiek egiteko, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa bete behar da).

Eraikin berrien hiritartze-lan osagarriak (zerbitzu-sare orokorretarako sarbideak eta hartuneak, irisgarritasuna hobetzeko egokitzapenak eta eraiki gabeko lurzorukoak) dagozkien Hiritartze Lan Osagarrien Proiektuetan ezarritakoa aintzat hartuta zehaztu eta gauzatuko dira.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak zabaltzeko, egungoak ordezkatzeko zein oin berrikoak eraikitzeko jarduerek Arau Berezi honetan araututako egiturazko antolamendu xehakatuari buruzko zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau Berezi honetako "5.2-Hirigintza Exekuziorako Baldintzak" planoan Zuzkidura Publikoko Jarduketaren eremua mugatu da: SB.02.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 artikuluan zehaztutakoaren arabera, Zuzkidura Publikoko Jarduketa honi aplikatu beharreko jarduketa-sistema Desjabetzea izango da. Desjabetze horretarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan araututakoaren arabera, bizitegi-erabilera nagusia duen (Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza) $0,4 m^2(t)/m^2$-ko hirigintza-eraikigarritasuna ezarri da Zuzkidura Publikoko Jarduketa honetarako.

3. Hiritartze Jarduketen Programak
Ez dago beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5.2 planoa).

5. Hiritartze-kargak
Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako zabaltze-jarduketen zein eraikuntza berriak egiteko jarduketen egikaritzeari egotz dakizkiokeen hiritartze-kargatzat hartuko dira zuzenean lotuta daudenak onartutako antolamenduaren gauzatzearekin, area honen mugen barnean egon edo ez.

(HK)SB.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau jada urbanizatutako eta eraikitako partzela bati dagokio, behin-behinean aparkaleku publiko eta udal-zerbitzuetarako lokal gisa erabiltzen ari denari. Gaur egun Arrigoaingo semaforodun bidegurutzean hasten den kaletik du sarbidea, Zirkuituko errepidean (GI-2132), aldi berean zerbitzua ematen diona finkatutako (HK)SB.01 area mugakideko bizitegi-erabilerako hiri-garapenari, bai eta Santa Barbarako harrobiko parkearen eremuari ere. Iparraldean (HK)SB.04 bizitegi-sektore berriarekin du muga; ekialdean, Zirkuituko errepidearekin; eta hegoaldean eta ekialdean, aipatutako Arrigoain kalearekin.

– Gutxi gorabeherako azalera: 6.889 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Area horretarako behin betiko antolamendua ezartzea, iraunkortasun-parametroak oinarri hartuta, horren bidez justifika baitaiteke egungo behin-behineko erabilera birmoldatzea.

- Indarrean dagoen hirigintza-legeriarekin bat datorren lurzoruaren sailkapena esleitzea.

- Area honi bizitegi-kalifikazioa ematea, haren kokapena egungo hiri-egituran ondo integratuta dagoela baliatuta.

- Aplikagarria den hirigintza-legeriak eskatutakoa baino etxebizitza babestuen ehuneko handiago baten ekarpena egitea.

- Areari esleitutako eraikigarritasunaren zati bat aparkaleku publikoaren zuzkidura bat eraikitzeko gordetzea (60 plazakoa, gutxi gorabehera), txandakatze-erregimenean erabiltzeko, bizitegi-eremu mugakidearen zein Hernaniko hirigunearen zerbitzurako.

- Hirigintza-antolamenduaren parametroak zein eraikinaren definizio tipologikoa zehaztean, arearen ezaugarri topografikoekin zein inguru horretan egun dauden eraikinen ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bateragarri egitea.

- Arearen barnean dagoen Zirkuituko errepidearen zatiaren urbanizazioa egokitzea, planeamendu orokor honetan proposatutako bide-antolamendua erreferentziatzat hartuta, eta hartatik eratortzen den bezala hiri-bide tratamendua ematea (sekzio erabilgarriaren arautzea, luzetarako aparkalekuen ilara bat sortzea, bai eta zuhaizdun espaloi bat ere, zabalera aldakorrekoa, gutxienez 4 m-koa).

- Bide-sistema orokorra hobetzea, semaforodun bidegurutzea birmoldatuta, sarbidea eskuinerantz biratuta soilik izan dezan, eta (HK)SB.04 sektore mugakiderako eta egun eraikitzen ari den Txantxillako eremurako aurreikusita dauden bi errotonda berriak osagarri izango dituela.

- Area honi dagokion Ekipamenduko Sistema Lokala antolamendu berriaren leku adierazgarri batean bilduko da (bizitegi-sektore mugakidean eraikiko den errotondaren pareko eraikinaren behe-solairuan).

- Udalari area honetako eraikuntza-aprobetxamenduaren eta Gune Libreen Sistema Orokorrerako lursailen (Santa Barbarako harrobiko landa-parkea) lagapena egitea, area honetako jabe pribatuekin sinatutako Hirigintza Hitzarmenaren ondorioz.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa

Arau Berezi honetako “2.1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategoria. Lurraldearen Banaketa” planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak, behar izanez gero, berriro aztertu ahal izango du xehetasunez hemen onartutako mugaketa grafikoa, Iparraldeko mugaren errealitate fisiko zehatzago bati egokitzeko, kontuan hartuta (HK)SB.04

sektore mugakidean egingo den errotondaren trazadura, eta aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honetan eta erantsi zaion Orri Grafikoan ezarritako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua" (azalera: 5.012 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioaren Sareko Sistema Orokorra" (azalera: 1.877 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Bizitegi-erabilera: 4.600 m^2 (t)

Aparkaleku- eta trastetegi-erabilera: 4.750 m^2 (t)

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honen kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. Sekzioak araututakoaren arabera, eta aintzat hartuta Arau Berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakatuko xedapenek adierazitako mugak.

Area honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

- Bizitegi-erabilera: (barnean hartuta atariak eta instalazioetarako eta zerbitzuetarako lokalak) gehieneko eraikigarritasuna: 4.600 m^2 (t). Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua etxebizitzen batez besteko azaleraren arabera (90 m^2 (t)) zehaztuko da.

  * Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako: 1.700 m^2 (t)
  * Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako: 920 m^2 (t)
  * Etxebizitza Libreetarako: 1.980 m^2 (t)

  OHARRA: Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako gordetako 920 m^2 (t)-ko eraikigarritasuna Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuetarako baliatuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legeak araututakoarekin bat.

- Aparkaleku- eta trastetegi-erabilera: Gehieneko eraikigarritasuna: 4.750 m^2 (t), honela banatuta:

  * Txandakatze-aparkalekuetarako: 1.900 m^2 (t)
  * Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Babes Ofizialeko Erregimenean: 900 m^2 (t)
  * Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Erregimen Tasatuan: 350 m^2 (t)
  * Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Salmenta Libreko Erregimenean: 1.600 m^2 (t)

6. Sistema Orokorren Sarea.
(HK)SB-Santa Barbara azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek xedatzen duen Komunikazio Sistema Orokorra (Bide Sarea) erreferentzia izango da area honen planeamendu xehakatua eta egikaritzea gauzatzeko, arearen mugaketan sartu gabeko elementuak barne.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek B atalean ibilgailuen sarbideari eta bide-sareari buruz ezartzen dituen antolamendu-ildoak eta helburuak area honetako antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" B.1 agiriaren V. Tituluan xedatutakoak dira.

- GI-2132 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c). Behin-behineko baldintza, errepide horretako saihesbidea eraiki bitartean.
- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Area honetarako aurreikusitakoa egikaritzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretako zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Area honen antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan ezarri da, eta, beraz, egikaritze zuzenekotzat jotzen da (ikus Arau Berezi honetan erantsitako Grafikoa).

Nolanahi ere, area honetarako erabakitako antolamendu xehakatua oso-osorik berriro planteatu ahal izango da, Hirigintza Antolamenduaren Plan Bereziaren bidez, aintzat hartuta bete beharrekoak direla eraikigarritasunaren eta erabileraren parametro mugatzaileak, Arau Berezi honen B atalean xedatutako helburuak eta irizpideak, eta onartutako Hirigintza Hitzarmenaren bidez partikularrek hartutako konpromisoak.

11. Programazioa.
Area honetarako aurreikusitakoa egikaritzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian ezarritakoak dira.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru Ez Finkatua, ez baitu urbanizaziorik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honen “3.2- Kalifikazio Xehakatua” planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatu beharreko partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa, bai sestra gainekoa, bai sestrapekoa, honakoa da:

∗ SB.03.1/A partzela:
- Bizitegi-erabilera:
  1. blokea: 1.300 m^2(t). Gehieneko etxebizitza kopurua: 14.
  2. blokea: 1.600 m^2(t). Gehieneko etxebizitza kopurua: 18.
  Partzela honetan antolatutako 32 etxebizitzetatik, gutxienez 10 Etxebizitza Tasatuaren Erregimenerako izango dira, eta gainerako 22ak, Salmenta Libreko Erregimenerako.

- Aparkaleku- eta trastetegi-erabilera, guztira: 4.550 m^2 (t)
  * Txandakakoak: 1.900 m^2 (t)
  * Babes Ofizialeko Erregimenean: 700 m^2 (t)
  * Erregimen Tasatuan: 350 m^2 (t)
  * Salmenta Libreko Erregimenean: 1.600 m^2 (t)

∗ SB.03.1/B partzela:
- Bizitegi-erabilera: 1.700 m^2 (t), Babes Ofizialeko Etxebizitzen Erregimenerako. Gehieneko etxebizitza kopurua: 19.
- Trastetegi-erabilera: 200 m^2 (t).
- Sistema Lokalen Sareko ekipamendu publikoaren erabilera (irabazi-asmorik gabea): 400 m^2 (t).

4. Erabilera xehakatuak.
Xedatu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak aintzat hartuko du Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan ezarritakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Eraikuntzaren lerrokadurak Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan adierazitakoak dira. Edonola ere, lerrokadurek gutxieneko distantzia hauek gorde behar dituzte:

* Arrigoainera sartzeko kalearen zintarrira (6m-ko galtzada): 3 m-ko zabalera gutxienez.
* Zirkuituko errepideko galtzadara (gutxieneko errodadura-sekzioa: 7 m) : 6 m-ko zabalera gutxienez.
* Errotonda berriaren zintarrira : 10 m-ko zabalera gutxienez.
* Atzera eramandako solairuetan 3 m-ko tartea utziko da fatxada-lerro finarekiko.

Aurreikusitako eraikuntzaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentzia-sestrarekiko, hau izango da:

"a.20 / SB.03.1/A" partzela:
1. blokea:
- Sestra gaineko solairuak: Behe-solairua+ 1 solairu +1 atzera eramandako solairu (6 m + 3 m)
- Sestrapeko solairuak: 3 erdisoto.
2. blokea:
- Sestra gaineko solairuak: Behe-solairua+ 2 solairu (9 m)
- Sestrapeko solairuak: 2 erdisoto + 1 soto.

"a.20 / SB.03.1/B" partzela:
- Sestra gaineko solairuak: Behe-solairua+ 1 solairu +1 atzera eramandako solairu (6 m + 3 m)
- Sestrapeko solairuak: 3 erdisoto.

Aurreikusitako eraikuntzaren gehieneko okupazioa hau izango da:

"a.20 / SB.03.1/A" partzela:
- Sestra gainean (behe-solairua eta solairua): 1. blokea = 400 m^2 , eta 2. blokea = 400 m^2 ; haietatik gutxienez 126 m^2 erabilera publikoko oinezkoentzako atariperako erabiliko dira.
- Sestrapean: Erdisotoan = 1.980 m^2 eta sotoan = 1.057 m^2

* "a.20 / SB.03.1/B partzela
- Sestra gainean (behe-solairua eta solairua): 400 m^2
- Sestrapean (erdisotoa): 400 m^2

Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan xedatutako hegalak soilik baimentzen dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan araututakoaren arabera, eta betiere partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren muga betez.

6. Partzelatzea.
Bi partzela eraikigarri antolatu dira, zatiezintzat jotzen direnak:

* SB.03.1/A partzela, bizitegi-erabilerarakoa; azalera: 1.980 m^2 .
* SB.03.1/B partzela, bizitegi-erabilerarakoa; azalera: 570 m^2.

7. Jabetzaren baldintzak.
Xedatutako hirigintza-antolamenduak adierazitakoak dira, eta Arau Berezi honetako "4.2 Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan jasota daude.

Arearen azalera osoa, antolamenduaren arabera partzela eraikigarrietarako den lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

Area honen antolamendu xehakatuaren arabera zehazten da erabilera eta jabetza pribatuko solairuen eraikinen garapena, eta bertan aurreikusitakoaren arabera aparkalekuak zein erabilera publikoko oinezkoentzako eremuak ezarriko diren behe-solairuko azalerei dagokien erabilera publikoko zorra ezarriko zaie.

8. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Areako hiritartze-lanak dagokion Hirigintza Proiektua aintzat hartuta zehaztu eta gauzatuko dira, Hirigintza Jarduketako Programan ezarritakoarekin bat.

Partzela eraikigarriek ibilgailuentzako sarbide bakarra izango dute, eta (HK)SB.01 area mugakiderako zerbitzubide beretik egingo da.

Aldez aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Sailaren baimena lortuta, eta erakunde horrek ezar ditzakeen baldintzak aintzat hartuta, aparkaleku-zerbitzurako ibilgailuen sarbide bakarra ezarri ahal izango da, Arau Berezi honek arautzen duen bezala, Zirkuituko errepidetik.

Garajeetara sartzeko arrapala eraikinak hartzen duen azaleraren barnean egin beharko da beti.

2. Jarduteko baldintzak.
Area honetarako aurreikusitakoa garatzeko eta egikaritzeko egin beharreko hirigintza-proiektuetan ezartzen direnak izango dira. Eta betiere hori aintzat hartuta, hau ezartzen da:

* Area hau Jarduketa Integratuko eremu independentea da (JI-SB.03.1).

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du areak .

* Jarduketa-sistema Kontzertazioa edo Hitzarmena izatea izango da lehentasuna, betiere bete beharrekoa izanik aipatutako proiektuetan xedatutakoa.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Aplikagarria den hirigintza-legeriak ezarritakoarekin bat etorriko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Areako egungo eraikinak eta urbanizazioa antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, ez baitatoz bat Arau Berezi honek xedatutako antolamendu xehakatuarekin eta ez direlako bateragarriak haren exekuzioarekin. Elementu horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan araututako erregimenaren mende geratuko dira.

5. Hiritartze-kargak.
Areako jabeek doan lagako dizkiete Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legeriak araututakoari jarraituz. Nolanahi ere, bete beharrekoak izango dira horretarako Udalak eta areako jabe partikularrek sinatutako Hirigintza Hitzarmenetik eratorritako konpromisoak eta betebeharrak.

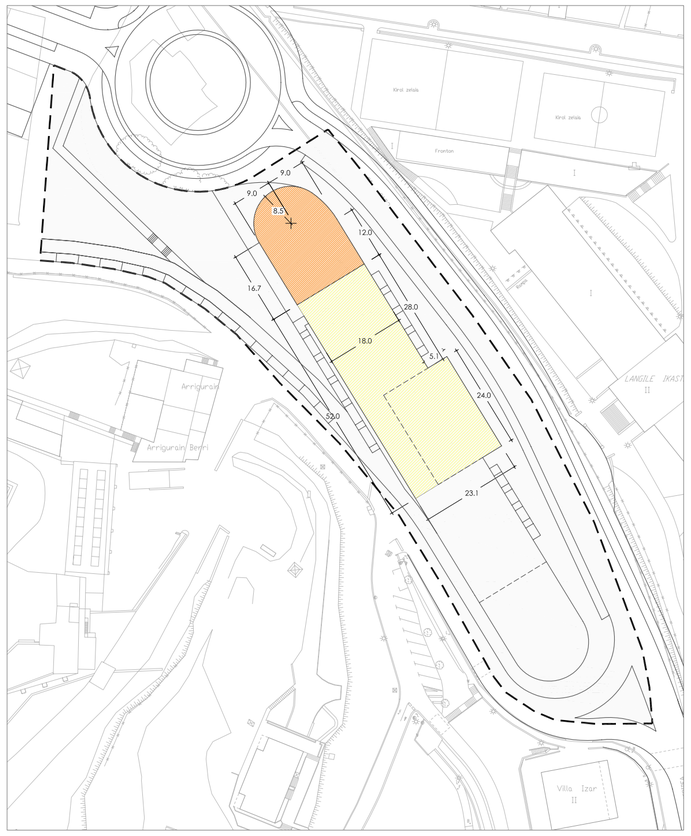
Area horretako egikaritzeari egotz dakizkiokeen hiritartze-kargak izango dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta Arau Berezi honek xedatutako antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, eremuaren mugen barnean egon edo ez. Besteak beste, hauek:

* Hirigintza-antolamendu xehakatuak eragingo dien eraikinen eta instalazioen eraiste-lanen kostuak eta kalte-ordainak.

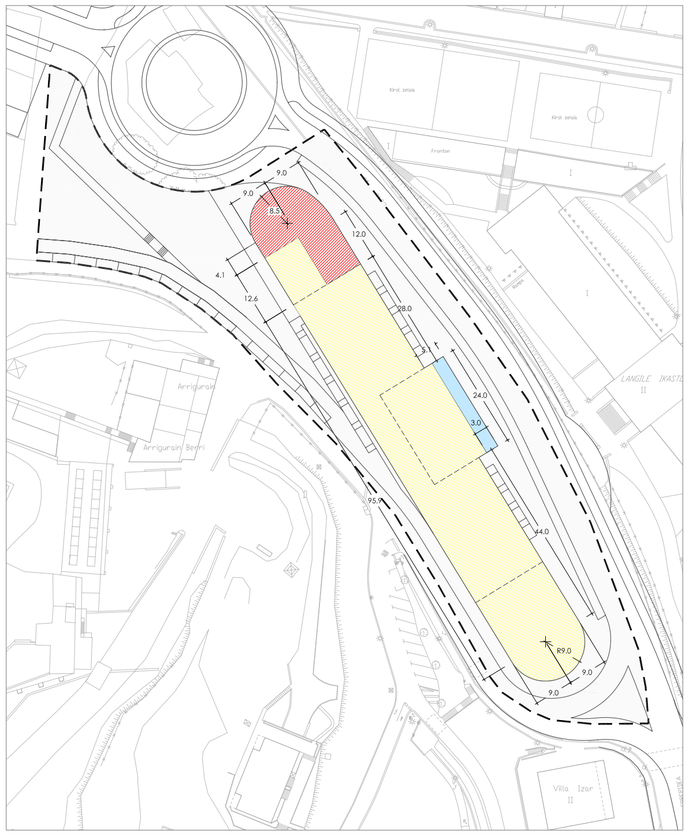
* Arearen kanpoko sare orokorrak egiteko beharrezkoak diren zerbitzuko azpiegituren adarren egikaritzearen kostua.

* Arearen mugaketaren barneko zatian, galtzadaren trazadura egokitzeko eta Zirkuituko errepidearen ertzean aurreikusitako espaloia eraikitzeko lanak.

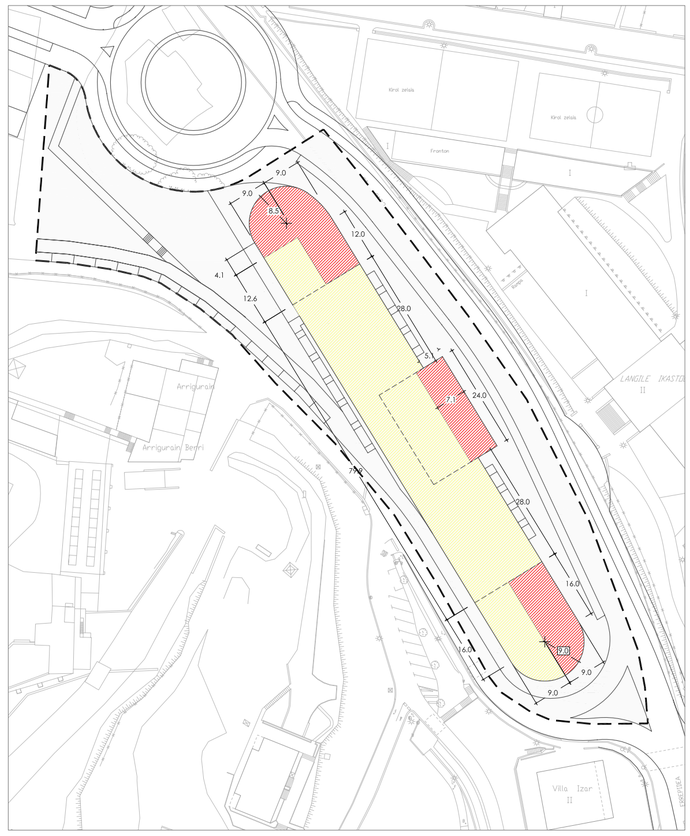
Karga eta betebehar horiek guztiak eta indarreko legeriari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.



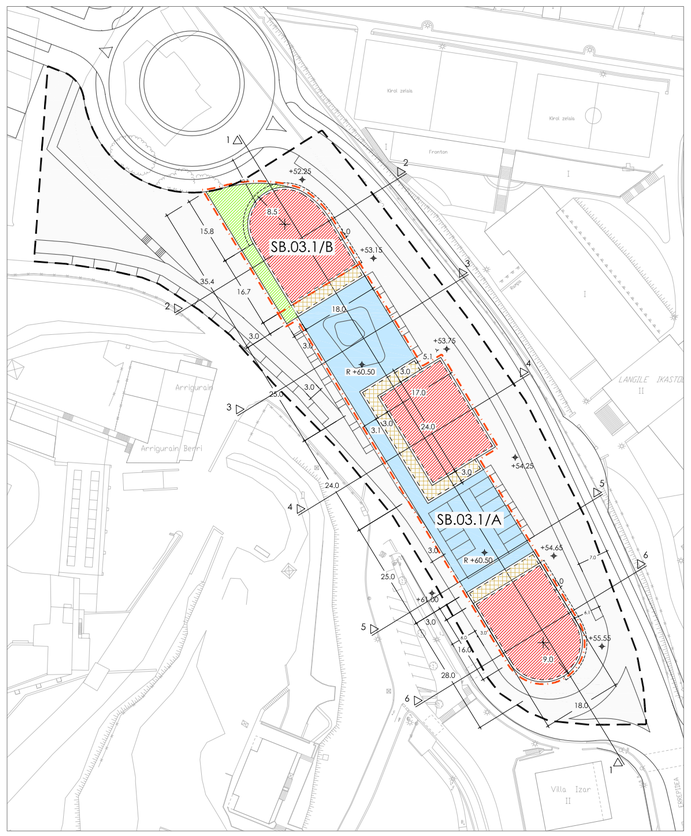
3. ERDI SOTO OINA
PLANTA SEMI-SOTANO 3



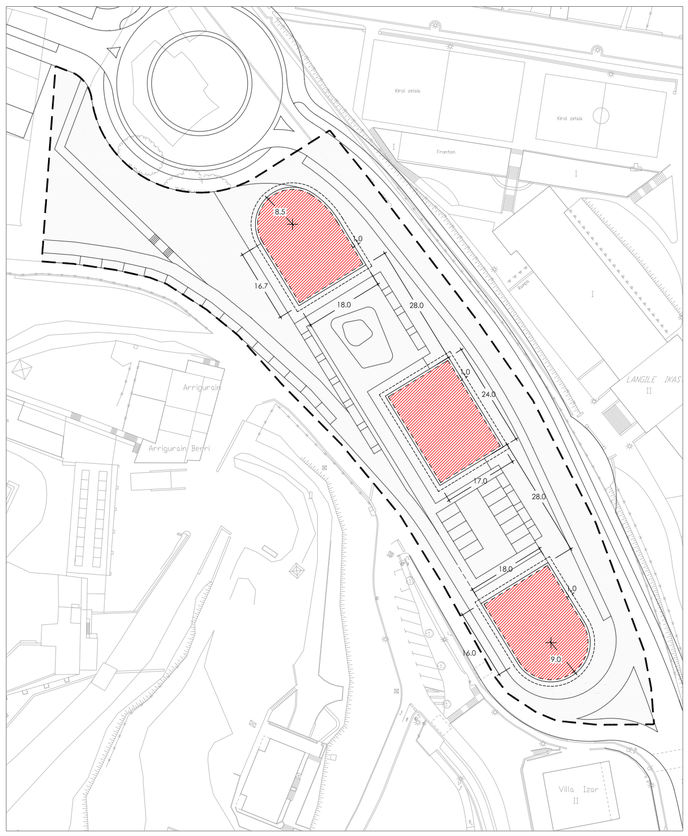
2. ERDI SOTO OINA
PLANTA SEMI-SOTANO 2



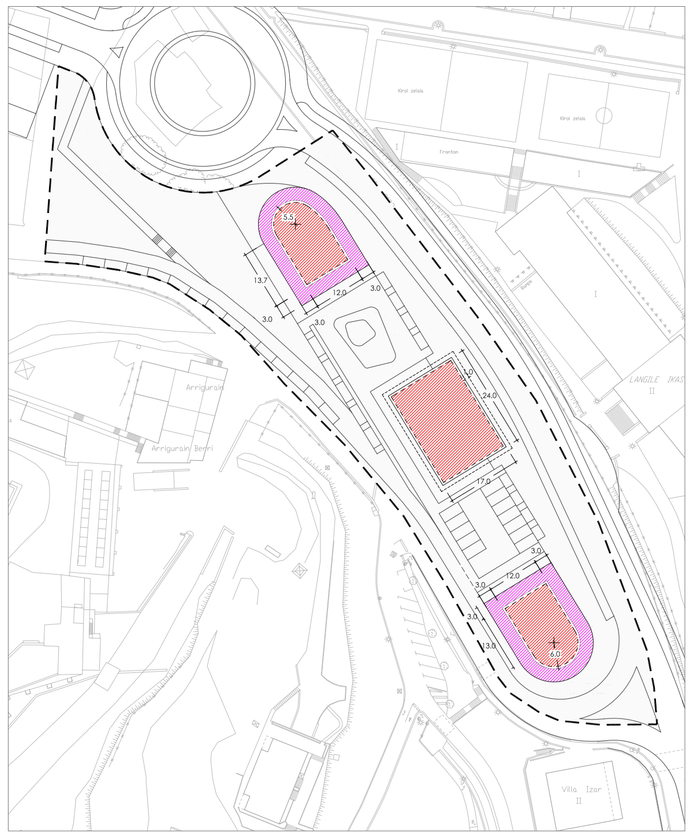
1. ERDI SOTO OINA
PLANTA SEMI-SOTANO 1



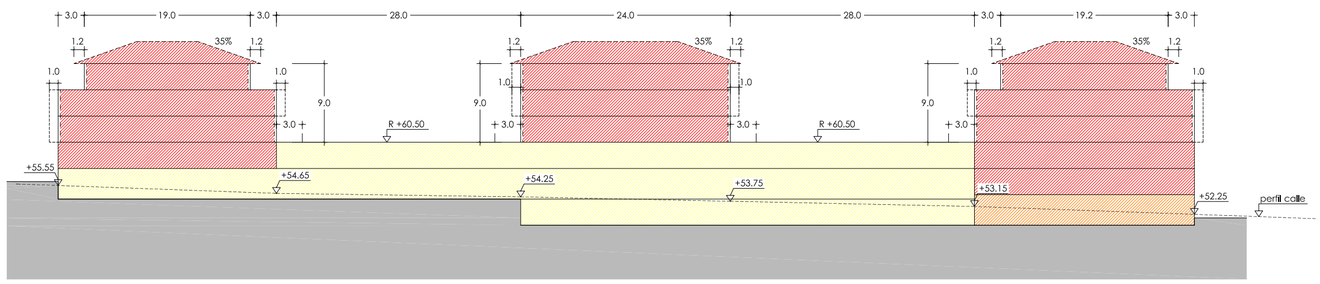
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



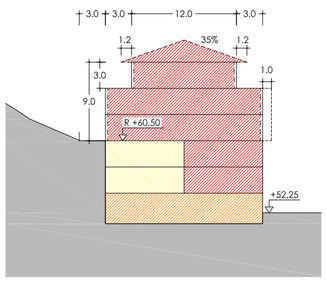
1. OINA
PLANTA 1



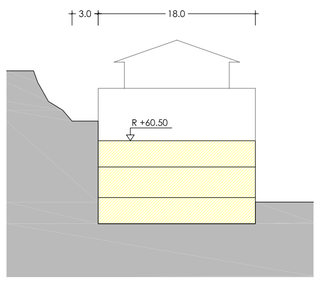
2. OINA
PLANTA 2



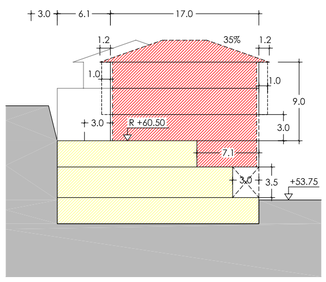
1 EBAKIDURA - SECCION 1
E - 1:500



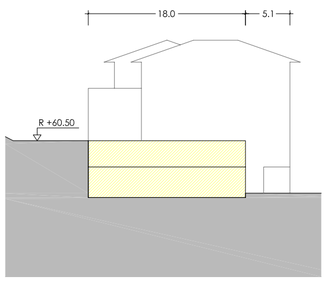
2 EBAKIDURA - SECCION 2
E - 1:500



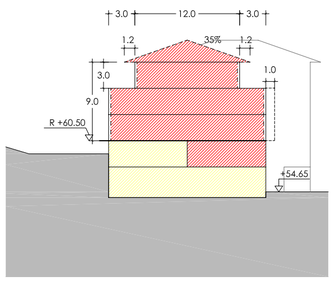
3 EBAKIDURA - SECCION 3
E - 1:500



4 EBAKIDURA - SECCION 4
E - 1:500



5 EBAKIDURA - SECCION 5
E - 1:500



6 EBAKIDURA - SECCION 6
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 ERAIKGARRIA 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/KANPOALDEA
SANTA BARBARA

SB.03.1

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

E - 1:1000

(HK)SB.04 SEKTOREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Sektore hau oraindik garatu gabeko lursail-zerrenda bati dagokio; hain zuzen, Zirkuituko errepideak hirigunetik banantzen dituen bi bizitegi-eremuren luzapena da: Sorgintxulo (iparraldean) eta Santa Barbara (hegoaldean). Ekialdean Zirkuituko errepidearekin du muga, gutxi gorabehera 450 m.l.-tan zehar, eta mendebaldean, Santa Barbara mendiko mendi-hegalekin.

– Gutxi gorabeherako azalera: 61.393 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egun erabili gabe dagoen lurzoru bati hirigintza-antolamendua ematea; izan ere, lurzoru horren birkalifikazioa jasota zegoen jada Arau Subsidiarioen Berrikuspenean. Sektore horren garapenak zenbait arazo sortzen ditu, berezitasun fisiko eta urbanistikoak direla-eta. Horregatik, haren mugaketan egokitzapen batzuk egin behar izan dira, antolamendua hobetzeko eta arrazionalizatzeko.

- Sektore bakartzat hartzea, jarduketaren tamainagatik, bide-funtzionaltasunagatik, sistema lokalen antolamenduagatik eta abarrengatik; horren helburua kudeaketa- eta egikaritze-baldintzak optimizatzea da.

- Bide Sistema Orokorra definitzean, udalerriaren ikuspegi integrala oinarri hartuta egitea, Zirkuituko errepidearen alternatiba izango den bide bat trazatuz (mendebaldeko saihesbidea) -Donostialdeako LZParen Aurrerakinean jada jasotakoa-, bai eta Santa Barbara eta Hernaniko hirigunea lotzen dituen zatiko paseko zirkulazioak sortzen duen oztopo funtzionala eta ingurumen-oztopoa deuseztatuz ere.

- Sektoreko bide-sarea diseinatzea, kontuan hartuta (HK)SB-Santa Barbara azpi-eremurako proposatutako antolamendu orokorraren xedapenak:

∗ Antolamenduan Zirkuituko errepideko (GI-2123) mendebaldeko saihesbidearen zatia sartzea, planeamendu orokor honetan xedatutako Bide Sistema Orokorraren parte baita, eta sektoreko beharrezko lurzoruak gordetzea, bai aipatutako saihesbidea eraikitzeko, bai saihesbide hori aipatutako errepidearekin lotuko duen errotonda egiteko.

∗ Sektorea luzetara antolatzeko barneko kale bakarra egitea, eta kale hori Zirkuituko errepidearekin lotzea, hegoaldeko mugan, (HK)SB.03 area mugakidearen ondoan, egingo den errotonda berriaren bidez, bai eta beste lotura bat egitea ere, eskuineranzko biraketak soilik dituena, iparraldeko mugan. Bi lotura horien trazadura Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Sailak emandako xedapenen arabera egingo da. Barneko kale horrek aldi bereko bidearen funtzionalitatea izango du; haren zeharkako sekzio-tipoa gutxienez 15 m-koa izango da, baina zati jakin batzuetan, salbuespen gisa, 12 m-ko gutxieneko sekzio-tipoa onartuko da.

∗ Sektorearen barneko Zirkuituko errepidearen zatia kale edo hiri-bide bihurtzea, sektore hori Hernaniko hiri-egituran hobeto integratzeko, oinezkoen zein motorrik gabeko ibilgailuen irisgarritasuna hobetzeko, bai eta inguruko ingurumen-baldintzak hobetzeko ere. Horretarako, berregokitutako kale horren luzera osoan (bi errotondak barne) bi noranzkoko bidegorria, oinezkoentzako zuhaizdun espaloi bat (gutxieneko sekzio erabilgarria: 3 m) eta luzetarako aparkalekuen ilara bat ezarriko dira, haren hiri-zatian soilik. Araututako galtzadaren sekzio librea, aipatutako hiri-zati horretan, 7 m-koa izango da, eta trazaduraren gainerako zatietan egungo sekzioari eutsiko zaio.

∗ Egungo Zirkuituko errepidearen azpiko pasabidea baliatzea eta urbanizatzea, sektore horren eta Hernaniko Erdigunearen arteko oinezkoentzako lotura hobetzeko, jada garatutako bizitegi-erabilerako Latsunbe (HM)LA.03 arean barna.

∗ Sektoreko bide-sare lokalaren antolamenduak (HK)SO.01 arean kokatutako bizitegi-multzoan dagoen zerbitzu-bide pribatuarekin konektatzeko aukera aztertzea, aipatu saretik Zirkuituko errepidera sartu ahal izateko, eskuinetarako birak eginez.

- Sektoreko berezitasunekin eta muga topografikoekin zein egungo eraikinen ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bat datozen eraikigarritasunari, hirigintza-antolamenduari eta definizio tipologikoari dagozkion parametroak xedatzea.

- Sektoreari esleitutako hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77.4 artikuluak araututako gutxienekoak betetzea.

- Sektoreari dagozkion Ekipamenduko Sistema Lokalak eta Gune Libreetakoak antolamendu berriko leku adierazgarri batean biltzea (batik bat sektorearen erdigunean, aurreikusten den Zirkuituko errepideko mendebaldeko saihesbidearen errotonda berriaren inguruan).

- Sektorearen antolamendu xehakatuan egungo bizitegi-eraikina (Mailus Txoko etxea) txertatzea eta hura finkatzea, hari lotutako partzelaren forma eta azalera egokituz eta arautuz, xedatu beharreko planeamenduan adierazitako beharren arabera.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1.2-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen banaketa" planoan jasota dagoena da.

Planeamendu xehakatuak berriro aztertu ahal izango du xehetasunez hemen xedatutako mugaketa grafikoa, jabetzaren egituraren eta erreferentziatzat hartutako bide eta bidezidorren mugen errealitate fisikora egokitzeko, betiere aintzat hartuta planeamendu orokor honetan erabilitako mugaketa- eta antolaketa-irizpideak. Horretarako, azaleraren aldakuntza-parametro hau ezarri da: ± %5.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua" (azalera: 52.298 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioaren Sareko Sistema Orokorra" (azalera: 9.095 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 25.800 m^2 (t)

* Sestrapean: 9.300 m^2 (t)

* Aurreko hirigintza-eraikigarritasunari beste 630 m^2 (t) erantsi behar zaizkio sestra gainean; hain zuzen ere, Santa Barbarako 89 zenbakian dagoen bizitegi-erabilerako eraikinari (Mailus Txoko etxea) dagokion eremua, sektorearen antolamendu berriak finkatu beharrekoa.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Sektore honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. Sekzioan ezarritakoaren arabera, eta Arau Berezi honek xedatutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugak aintzat hartuta.

Sektore honetarako antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da, esleitutako funtzioaren arabera:

* Sestra gainean:

- Bizitegi-eraikigarritasun berria guztira: 23.500 m^2 (t). Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua etxebizitzen batez besteko azaleraren arabera (90 m^2 (t)) zehaztuko da.

  - Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako: 12.925 m^2 (t)
  - Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako: 4.700 m^2 (t)
  - Etxebizitza Libreetarako: 5.875 m^2 (t)

OHARRA: Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako gordetako 4.700 m^2 (t)-ko eraikigarritasuna Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eta Erregimen Bereziko

Udal Etxebizitza Tasatuetarako baliatuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legeak araututakoarekin bat.

- Bizitegi-erabilerarakoa ez den eraikigarritasun berria guztira (barnean hartuta atariak eta etxebizitzen lokal osagarriak): 2.300 m^2 (t)

- Sestrapean:
  - Eraikigarritasun berria guztira: 9.600 m^2 (t), etxebizitzetarako aparkaleku-zerbitzurako. Zatiren bat etxebizitzen erabilera osagarrietarako izan daiteke (trastetegiak, lokal eta instalazio osagarriak, etab.), betiere behar bezala justifikatzen bada aplikagarria den hirigintza-legeriak ezarritako gutxieneko zuzkidura-estandarra betetzen dela.

    - Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Babes Ofizialeko Erregimenean: 4.800 m^2 (t)
    - Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Erregimen Tasatuan: 1.800 m^2 (t)
    - Aparkalekuetarako eta eranskinetarako, Salmenta Libreko Erregimenean: 3.000 m^2 (t)

6. Sistema Orokorren Sarea.

(HK)SB-Santa Barbara azpi-eremuaren antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honek xedatzen duen Komunikazio Sistema Orokorra (Bide Sarea) erreferentzia izango da sektore honen planeamendu xehakatua eta egikaritzea gauzatzeko, sektorearen mugaketan sartu gabeko elementuak barne.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek B atalean sarbideei, bide-sareari eta ekipamendu publikoko sistema lokalei dagokienez ezarritako antolamendu-ildoak eta helburuak sektore honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzeko xedapenak, jarraian adieraziko direnak, planeamendu honetako “Hirigintza Arau Orokorrak” B.1. agiriko V. Tituluan araututakoak dira.

- Interes naturalistikoko landareria duten gune bakanak. (CS- 4.c)
- GI-2132 errepidetik eta aurreikusitako bi errotonda berrietatik eratorritako zorrak (CS-6.c). Hegoaldeko zatian behin-behineko baldintza da, errepide horretako saihesbidea eraiki bitartean.
- GI-2132 errepideko mendebaldeko saihesbidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).
- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a)
- Garai batean Larrañaga harrobiko (70. hamarkadaren erdialdera utzi zuten jarduera) birrintzeko instalazioak eta siloak zeuden lursailen zati bat lurzorua kutsa dezaketen jarduerak egiten dituzten edo egin izan dituzten EAEko Lekuen Inbentarioan (erref.: 148) sartzea, Leku ez-aktiboa eta aurri-egoeran kontzeptuan (CS-2.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>

Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan ageri den eraikin edo elementurik.

9.2. <u>Ingurumena babesteko neurriak</u>

1. Geologia eta geomorfologia.

(a)- Higadura-prozesuak eta -arriskuak

Kontuan hartuta zer-nolako ezaugarriak dituen sektore honek, uste da antolamendua gauzatzeko egin beharreko lur-mugimenduek ez dutela ekarriko higadura-prozesu edo -arrisku handirik; nolanahi ere, behar bezala kontrolatu beharko dira, babesteko neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartuta.

Sektore honi dagozkion hirigintza-planak zein -proiektuak idaztean eta egikaritzean (plan partziala, hirigintza-proiektua eta eraikuntza-proiektuak) zorroztasunez aztertuko dira halako arriskuek izan ditzaketen eragin kaltegarriak, eta hala dagokionean, babesteko neurri eta neurri zuzentzaile egokiak hartuko dira, aipatutako faseetako bakoitzak sor dezakeen eraginaren arabera.

(b)- Hondakinak sortzea
Plan partzialean antolamendua bideratzeko modu egokia aztertu beharko da, lurren maileguen eta isurpenen arteko oreka egon dadin, eta egin beharreko lur-mugimenduen eragin kaltegarriak ahalik gehiena murrizteko. Alde horretatik, Hirigintza Proiektuak egoeren balorazioa egingo du, eta lan horiek gauzatzean aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta teknikoak zehaztuko ditu.

2. Paisaia
Kontuan hartuta sektoreak zona horretan duen kokapena eta mugakide dituen errepideetatik erraz ikusten den eremua dela, proposatzen den hiri-garapen berriaren antolamenduan eta egikaritzean beharrezko neurriak hartu beharko dira, eremu hori paisaian integratzeko eta ikus-inpaktuak minimizatzeko (perimetro-zerrenda berdea, ezponden tratamendua, etab.).

3. Biztanleria
Sektore honetarako proposatutako antolamenduari dagozkion planak eta proiektuak egitean eta gauzatzean, errepide-sare mugakideak eragindako zarata deuseztatzeko edo murrizteko neurriak hartuko dira.

4. Beste gai batzuk
Sektore honetarako aurreikusitakoa egikaritzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren garapenean Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretako zaraten, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; obrek inguruko biztanleriarengan eragindako kalteak txikiagotzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Sektore honen antolamendu xehakatua plan partzial bakar bat idatzita xedatuko da.

11. Programazioa.
Sektore honen garapeneko planeamendua egiteko eta onartzeko epeak, bai eta xedatutakoa egikaritzekoak ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Jarduketa Programa agirian ezarritakoak dira.

Sektore horretako egikaritzea modu koordinatuan egingo da, antolatutako Bide Sistema Orokorraren (Zirkuituko errepideko mendebaldeko saihesbidea) eraikuntzarekin batera.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Dagokion plan partzialak xedatuko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Sektore honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) aipatutako plan partzialean xedatuko da.

3. Erabilera xehakatuak.
Aipatutako plan partzialean xedatuko da, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1.Sekzioan ezarritakoarekin bat.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Sektorearen plan partzialean eraikinen forma definitzeko parametro hauek xedatuko dira.

Edonola ere, Sektorearen antolamendu xehakatuak aintzat hartuko ditu muga hauek:

* Zirkuituko errepidearen ondoko eraikinek, sektorearen behe-kotetan daudenek, Behe-solairua + 3 solairuko profila (gehieneko erlaitz-altuera: 13 m) izango dute gehienez.
* Antolatutako gainerako eraikinek, berriz, Behe-solairua/erdisotoa + 2 solairuko profila (gehieneko erlaitz-altuera: 10 m) izango dute gehienez.
* Estalkipeko solairu bat edo atzera eramandako solairu bat izan dezakete, eraikinaren fatxada guztien lerro finetik gutxienez 3 m-ko tartea utzita.
* Eraikinen eta sektorearen mugen artean gutxienez 10 m-ko distantzia utzi beharko da, betiere aintzat hartuta Errepideei buruzko Foru Legeak ezarritako atzerako tarteak bete beharra.

5. Partzelatzea.
Dagokion plan partzialak xedatuko du.

Aipatutako plan partzial horrek gutxienez 1000 m^2-ko partzela bat esleituko dio Mailus Txoko etxeari (Santa Barbarako 89 zenbakia), eta hura sektorearen antolamendu xehakatuan finkatu beharko da.

6. Jabetzaren baldintzak.
Dagokion plan partzialak xedatuko ditu.

7. Erabileren haztapen-koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian zehaztutakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoru Kalitatearen Adierazpena.
Sektore honetan izandako jarduera lurzorua kutsa dezaketen jarduerak egiten dituzten edo egin izan dituzten EAEko Lekuen Inbentarioan (erref.: 148) jasota dagoenez (70. hamarkadaren erdialdera itxitako Larrañaga harrobiko birrintzeko instalazioak eta siloak), Leku Ez-aktiboa eta Aurri-egoeran kontzeptuan, haren garapena egikaritzeko nahitaezkoa da aldez aurretik Lurzoru Kalitatearen Adierazpena lortzea, Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 4ko 1/2005 Legeak kutsadurari aurrea hartzeko eta haren eraginak zuzentzeko araututakoari jarraituz. Hortaz, sektorearen plan partzialaren izapidea ezin daiteke egin aipatutako adierazpen hori lortu arte.

2. Hiritartze-lanak.
Sektoreko hiritartze-lanak dagokion Hirigintza Proiektua aintzat hartuta zehaztu eta gauzatuko dira, edota hala dagokionean, Hirigintza Jarduketako Programan xedatutakoarekin bat.

Gipuzkoako Foru Aldundiak, Zirkuituko errepidearen (GI-2132) jabe den erakundeak, errepide horren mendebaldeko saihesbidearen eta lotura-errotondaren eraikuntza aztertzeko proiektua idaztea sustatuko du; proiektu hori (HK)SB-Santa Barbara azpi-eremuaren antolamendu orokorrean jasota dago.

Sektoreko ibilgailuentzako sarbidea, bide-sare nagusitik, Arau Berezi honetako B atalean araututakoaren arabera egingo da.

Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, sektorean ezarri beharreko antolamendu xehatuak “CS-4.c baldintzatzaile gainjarri”tzat sailkatuta dauden interes naturalistikoko landaredi-orbanei eragin behar baldin badie, sektorearen Urbanizazio Proiektuak neurri zuzentzaile eta konpentsatzaile egokiak ezarriko ditu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xede horretarako aurreikusita dagoenaren arabera.

3. Jarduteko baldintzak.
Sektore honetarako proiektuak garatzeko eta egikaritzeko egin beharreko plan partzialean eta hirigintza-proiektuetan xedatutakoak izango dira. Eta betiere hori aintzat hartuta, hau ezartzen da:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko Eremu independentea da (JI- SB.04.1), hau salbuetsita: planeamendu xehakatuak Mailus Txoko etxeari (Santa Barbarako 89 zenbakia, antolamendu xehakatuak finkatu beharrekoa) esleitutako orubea Jarduketa Integratuko Eremutik kanpo geratzen da, ondorio guztietarako.

* Exekuzio Pribatuko Erregimena bete behar du sektoreak .

* Jarduketa-sistema Kontzertazioa edo Hitzarmena izatea izango da lehentasuna, betiere bete beharrekoa izanik aipatutako proiektuetan xedatutakoa.

Gipuzkoako Foru Aldundiak, Zirkuituko errepidearen (GI-2132) jabe den erakundeak, errepide horren mendebaldeko saihesbidearen eta lotura-errotondaren eraikuntza gauzatu eta finantzatuko du, bere planen eta programen arabera; proiektu hori (HK)SB-Santa Barbara azpi-eremuaren antolamendu orokorrean jasota dago.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Aipatutako sektoreko plan partzialean eta aplikagarria den hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorriko dira.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Plan partzialak xedatuko du egun sektorean dauden eraikinak bat datozen edo ez egikaritu beharreko antolamendu xehakatuarekin. Horretarako, kontuan izango dira Arau Berezi honen B atalean araututako antolamendu-ildoak eta helburuak.

6. Hiritartze-kargak.

Sektoreko jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den hirigintza-legeriak araututakoari jarraituz.

Lurzoruaren lagapen horrek barnean hartuko du sektore honi atxikitako Sistema Orokorren Sareko (Bide Sarea) elementuei dagokiena: C.10/SB.04.Udalak zuzenean okupatu ahal izango du lurzoru hori, sektorearen egikaritzea gauzatu baino lehen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 118 artikuluak araututakoari jarraituz.

Sektore honen egikaritzeari egotz dakizkiokeen hiritartze-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak araututakoak zein sektorearen antolamendu xehakatua egikaritzeko beharrezkoak direnak, sektorearen mugen barnean egon zein ez egon, bai eta Planeamendu Orokor honek xedatutakoaren arabera JI-SB.04.1 Jarduketa Integratuko Eremuari atxikita geratu direnak ere. Besteak beste, hauek:

* Lurzorua tratatzeko eta gai kutsagarriak ezabatzeko lanak, horri dagokionez Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenak erabakitakoarekin bat.

* Antolamendu xehakatuaren egikaritzeak eragingo dien eraikinen eta instalazioen eraiste-lanen kostuak eta kalte-ordainak.

* Sektorearen kanpoko sare orokorrak egiteko beharrezkoak diren zerbitzuko azpiegituren edo bide-adarren egikaritzearen kostua.

* Sektorearen mugaketaren barneko zatian, galtzadaren trazadura egokitzeko eta Zirkuituko errepidearen ertzean aurreikusitako bidegorria eta espaloia eraikitzeko lanak.

* Zirkuituko errepidearen azpiko pasabidearen hiritartze-lanak; oinezkoen pasabide horren bidez, sektore hau eta Latsunbe (HM)LA.03 bizitegi-eremua lotuko dira.

* Zaratatik babesteko neurrien kostua; horretarako, aplikagarria den sektore-araudiak, planeamendu orokor honetako xedapenek eta udal-ordenantzek zehaztutako beharrezko neurriak hartuko dira.

* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 83. artikuluan xede horretarako aurreikusita dagoenaren arabera, hartu beharrekoak diren ingurumen-neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak gauzatzea eta finantzatzea, “CS-4.c baldintzatzaile gainjarri”tzat sailkatuta dauden interes naturalistikoko landaredi-orbanen gaineko balizko eraginari dagokionez.

Karga eta betebehar horiek guztiak eta indarreko legeriari jarraituz sektorean betetzekoak izango diren beste batzuk Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

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.