Hernaniko Udala

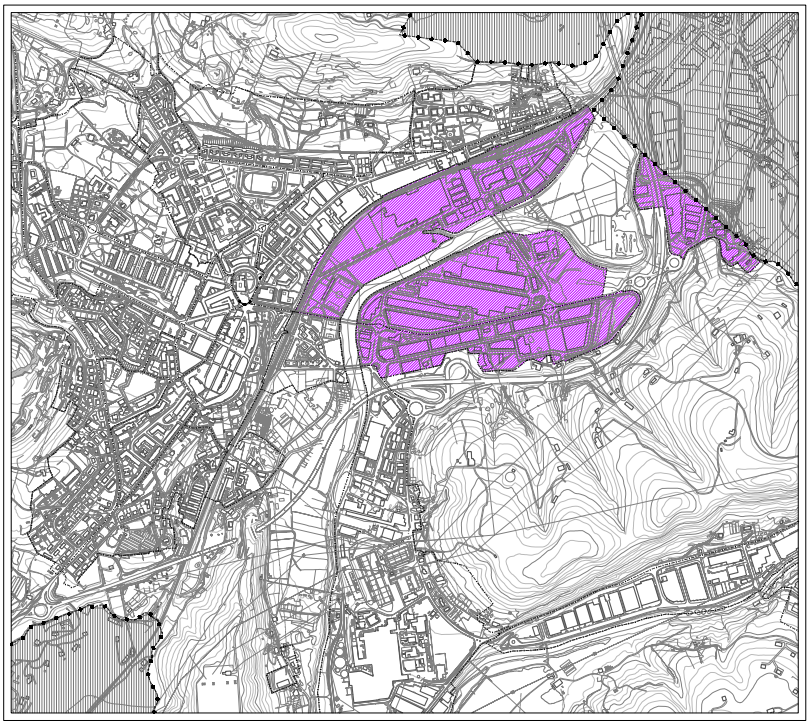
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 - AGIRIA

HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

BEHIN BETIKO ONARPENA



6. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUA

URUMEA/BEHEA (UB)

(LZ) LANDARE-ZUBIONDO
(IB) IBAIONDO
(MA) MARTINDEGI
(AK) AKERREGI

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 – AGIRIA

HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK

6. LIBURUA

HIRIGINTZA-EREMUA

URUMEA / BEHEA (UB)

(LZ) LANDARE-ZUBIONDO

(IB) IBAIONDO

(MA) MARTINDEGI

(AK) AKERREGI

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

6. LIBURUAREN AURKIBIDEA – (UB) URUMEA BAJO HIRIGINTZA-EREMUA Or.

* (UB) LZ – LANDARE-ZUBIONDO AZPI-EREMUA 1
LZ.01 Area..... 2
LZ.02 Area..... 6
LZ.03 Area..... 10
LZ.04 Area..... 16
LZ.05 Area..... 19

* (UB) IB – IBAIONDO AZPI-EREMUA..... 23
IB.01 Area 23
IB.02 Area 28

* (UB) MA – MARTINDEGI AZPI-EREMUA 32
MA.01 Area 33
MA.02 Area 28
MA.03 Area 41
MA.04 Area 47

* (UB) AK – AKERREGI AZPI-EREMUA 50
AK.01 Area..... 51
AK.02 Area..... 54
AK.03 Area..... 57
AK.04 Area..... 61

PLANOAK (1/2000 eskala)

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

(UB) LZ – LANDARE - ZUBIONDO

AZPI-EREMUA

(UB)LZ.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hori (gaur egun Zubiondoko Area deitzen zaio) Remi, Harinera eta Hidroeléctrica antzinako industrien partzelen berrantolamenduaren eta eraldaketaren ondorioz sortutako industria-piezari dagokio. Eta honako muga hauek ditu: Iparraldean Madril-Irun trenbidea, Hegoaldean Urumea ibaia eta "Harinerako" presaren antzinako ubidea, Ekialdean Astigarragako udalerriaren muga, eta Mendebaldean (UB)LZ.02 Area (Benta Berriko zubiaren eta pasabidearen arteko bidea). Gaur egun eraikita eta hiritartuta dauden lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 51.501 m^2

B. – ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1999ko uztailaren 27an behin betiko onartutako "SU-18.1 (Remy-Harinera) Arearen Barne Erreformarako Plan Bereziak" ezarritako eta gaur egun dagoen antolamendua finkatzea.

- Egungo eraikinak, udal-lizentziaren arabera eraikitakoak, finkatzea.

- Hirigintza Arau Berezi honi Itsas Lehorreko Jabari Publikoari eta haren "zorpeko eta babespeko" guneari aplika dakiokeen indarreko erregimena gehitzea. Mugatzearen aldaketa puntuala —nahitaezkoa eta justifikatua— egiteko proposatu da, Eusko Jaurlaritzak egindako bideratze-lanen ondorioz, ubidearen trazaduran izandako aldaketa oinarri hartuta.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria Erabilera" gunea (Azalera: 49.848 m^2).

"F.00 Zerbitzu Azpiegitura" sistema orokorra (Azalera: 1.497 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sarea" sistema orokorra (Azalera: 156 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egun dauden eraikinen formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikitzeko udal-lizentzien baldintza espezifikoen arabera.

Lokaletan eta pabiloietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du aukera horrek) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan aurreikusitakoak arautzen du.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera, eta erabileren antolamendu xehakatuaren (Arau Berezi honek hartzen duena) zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugak alde batera utzi gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Bide Sistema Orokorrak (C.10/LZ.01) eta Zerbitzu Azpiegitura (F:00/ LZ.01) finkatzea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Zubiondoko eta Ergobiako zubiak lotzen dituen erabilera eta jabetza publikoko bidea —hortik sar daitezke ibilgailuak ADIFeko ((UB)LZ.05 Area) partzelara— Arearen antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaile gisa eratu da.

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

- Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a)
- Ondorengo orubeak lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten EAEko Kokapenen Inbentarioaren barnean sartuta daude (erref.: 100., 155. eta 156.) "Aldatutako Kokapena" kontzeptupean (CS-2.d):
  "Chatarrería Cuesta SA", lehen "Almidones Remy" zena (90eko hamarkadaren amaieran utzi zion bere industria-jarduerari, ondoren eraitsi egin zuten eta industria-area bihurtu zen).
  "Harinera Ubarretxena" (70eko hamarkadaren hasieran utzi zion bere industria-jarduerari, ondoren eraitsi egin zuten eta industria-area bihurtu zen).
  "Central Eléctrica del Urumea" (70eko hamarkadaren hasieran utzi zion bere industria-jarduerari, ondoren eraitsi egin zuten eta industria-area bihurtu zen).
- Uholdeak izateko arriskua 10-100 urteko birgertatze-aldian. (CS-2.c)
- Eragin puntuala, Itsas Lehorreko Jabari Publikotik eratorritako zorren Iparraldeko eta Hegoaldeko muturretan (CS -6.a).
- Trenbide-saretik (Madril-Irun) eratorritako zorrak. (CS-6.d)
- Eragin puntuala, Lur Gaineko Urak eta horien Ertzak Babesteko erregimenaren Iparraldeko eta Hegoaldeko muturretan. (CS-6.c)

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
- Done Jakue Bidea (Ibilbidea) (erref.: I-3): "Monumentu Multzo" Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoan sartuta dago I-Motako babes-erregimen gisa.

9.2. <u>Ingurumena babesteko neurriak</u>
Ez da beharrezkoa babeserako jarraibide espezifikorik zehaztea. Dagozkion jarduera-lizentzietatik, helburu horretarako, eratorritako baldintzak alde batera utzi gabe.

10. Garapen-planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area horren antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honen B atala).

11. Programazioa.
Area hori ez dago programazioari atxikita.

<u>D. – HIRIGINTZA- ANTOLAMENDU XEHAKATUA</u>

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area horretako eraikitzeko ahalmena agortutzat eman da, honako hau izan ezik: solairuarteetan eraikitzeko aukerari buruzkoa dena, aukera hori Arau Berezi honetako C.4 atalean ezarritakoaren arabera arautzen baita.

Ez da baimenik ematen erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreari buruzko bigarren mailako aprobetxamenduak egiteko.

4. Erabilera xehakatuak.
Aplika daitekeen erregimena onartutako Plan Bereziak (ikus Arau Berezi honetako B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikitze-lizentzien baldintzetan hartutakoa da. Erregimen haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioan aurreikusitakoa aplikatuko da.

Itsas Lehorreko Jabari Publikoaren edo "babes-zorreko" zonaren barnean hartutako Areako lurzoruari aplika dakiokeen erabilera-erregimena 1999ko uztailaren 28ko Kostei buruz indarrean dagoen Legeak eta horren Erregelamenduak gai horretarako ezarritakoa da, betiere Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 85.1 artikuluan bilduta dagoenaren arabera.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

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

Finkatutako eraikuntzaren zatiketa, erabilerako lokaletan edo jabetzea independentean, onartutako Plan Bereziko ordenantzek arautzen dute (ikus Arau Berezi honetako B atala).

7. **Jabetza-baldintzak.**
Hartu den eta Arau Berezi honetako "4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren baldintzak" Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

Partzela eraikigarriak eta planeamendu xehakatuan aurreikusten diren jabetza pribatuko bideak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako agirian ezarrita daudenak dira.

E. – EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen aitorpena.
Jarduera-lizentzia berriak, egungo jarduerak handitzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituen edo pairatu izan dituen Kokapen gisa inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikitze- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak emateko (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruz aurretik Aitorpena egiteko premiari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan.

2. Hiritartze-lanak.
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo aldatzeko egin litezkeen lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatu ahal izango dira, eta hori Hernaniko Udalak sustatuko du.

3. **Jarduteko baldintzak.**
Eraikinak ordezteko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Arau Berezi honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren inguruan egon litezkeen handitzeak (solairuarte berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jarduketatzat hartuko dira.

Arau Berezi honetako "6-Hirigintza eraginak" Planoan grafikoen bitartez bildu da Itsas Lehorreko Jabari Publikoaren mugaketa, baita "igarotze-zorreko" eta "babes-zorreko" zonen mugatzea ere. Aipatutako jabetza publikoa erabiltzeko ez ezik zona horietan lanak edo eraikinak egikaritzera edo erabilerak edo jarduerak ezartzera bideratutako esku-hartze oro gauzatzeko ere 1988ko uztailaren 28ko Kostei buruz indarrean dagoen Legeak eta horren Erregelamenduak gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan. Esku-hartze horiek gauzatzeko, Administrazio eskudunaren organoaren baimena beharko da udal-lizentzia lortu ostean.

4. Hirigintza-jarduketako programak.
Ez da horren beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-lizentziaren babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa) dira.

6. Hirigintza-kargak.
Area horretako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu.

Area horretako jabe pribatuei esleitzen zaie barruko bide-sarearen hirigintza-lanak mantentzeko karga (jabetza pribatua, erabilera publikoko zorrarekin), indarreko Plan Berezian eta Berdinbanaketa Proiektuan ezarritakoaren arabera, betiere gai horren inguruan Hernaniko Udalarekin lor daitezkeen akordioak alde batera utzi gabe.

Arau Berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako zuzkidura-jarduketen xede diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete behar dituzte nahitaez.

(UB)LZ.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hori honako muga hauek dituen industria-piezari dagokio: Iparraldean Madril-Irun trenbidea, Hegoaldean Urumea ibaia, Ekialdean Zubiondoko Industria Area eta Mendebaldean Gureola SL enpresa. Lur horiek gehienak gaur egun eraikita eta urbanizatuta daude.

– Gutxi gorabeherako azalera: 27.029 m^2

B. – ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentziaren arabera eraikitako eraikuntza finkatzea.

- Landareko gaur egungo bideari Ibaiondoko zubirainoko jarraipena emango dion kale-tartea eraikitzea, Urumea ibaiaren ubideratzearen ondorioz sortutako lur-zerrendan zehar. Nahitaezko jarduketa, bai Azpi-eremuaren egungo bide-eskema hobetzeko eta osatzeko, baita, batez ere, trenbidearen azpiko pasabide berria, Area mugakidean proposatzen dena, hiriarteko bide-sarearekin lotzeko (jarduketa horrek garrantzi estrategiko handia du Hernaniko hiriguneko zirkulazio-eskeman).

Bide-tarte berri horrek honako hauek izango ditu: oinezkoentzako espaloia (2 m-ko sekzioa), bizikleta-erreia (2 m-ko sekzioa) aparkaleku-banda (baterian edo ilaran, tarte bakoitzaren aukeren arabera) eta 7 m-ko sekzioko bi norabideko errodadura-bidea.

- Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak idatzitako Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolamendu Azterketan aurreikusitako uholdeen aurkako defentsarako lanak egikaritzea (barraderak).

- Jabe pribatuak ekintzak egiten hastea egungo partzela eraikigarrien zerbitzuko azaleraren eta sare orokorren hiritartze-lanak hobetzeko.

C. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako “1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa” Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“B.10 Industria Erabilera” gunea (Azalera: 23.582 m^2).

“C.10 Bide Komunikazioen Sarea” Sistema Orokorra (Azalera: 3.447 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egun dauden eraikinen formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta dagozkien eraikitzeko udal-lizentzien baldintza espezifikoen arabera.

Lokaletan eta pabiloietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoak arautzen du.

Bide Sistema Orokor gisa antolatutako lurzoruak (C.10/LZ.02) ez du hirigintza-eraikigarritasunik, zuzkidura publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako soilik, Zuzkidura Publikoen Jarduketan (ADP-LZ.02.1) biltzen den lurzoruan 0,15 m^2(t) /m2-ko hirigintza-eraikigarritasuna, industria-erabilera bereizgarrikoa, aplikatuko da (ikus Arau Berezi honetako E.2 atala).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera, eta erabileren antolamendu xehakatuaren (Arau Berezi honek hartzen duena) zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugak alde batera utzi gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Bide Komunikazioen Sistema Orokorraren bide berria, aurreikusita dagoena (C.10/LZ.02)

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

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Gainjarritako hirigintzako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 “Hirigintza Arau Orokorrak” agiriaren V. Tituluan aurreikusita daudenak dira.

- Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a)
- Natura-intereseko landarediguneak. (CS- 4.c).
- Ondorengo kokapenak lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten EAEko Kokapenen Inbentarioaren barnean sartzea (CS-2.d):
  - “Inves. Trans Y Aplic. Refractarios SA” Industria Aktiboa kontzeptuan (101. erref.)
  - “Talleres Sanfre SL” Industria Aktiboa kontzeptuan (102. erref.)
  - “Goikoetxea Hermanos SL” Industria Aktiboa kontzeptuan (103. erref.) (Hainbat pabiloi)
  - “Oruezabala C.B”, Goiko Mendia SL”, “Industria Inyección de Plásticos” eta “Polivent C.B” – Florida kaleko 142. zenbakian dagoen eraikinean kokatuta daudenak– (104. erref.) Industria Aktiboa kontzeptuan.

  “Talleres Sanfre SL” Industria Aktiboa kontzeptuan (105. erref.)
  - “Construcciones Metálicas Zazpi SA” eta Coimplas SL” Industria Ez-aktiboa kontzeptuan (106. erref.) Florida kaleko 144. zenbakian.
- Uholdeak izateko arriskua birgertatze-aldi batean, zati bat 10-100 urtekoa, eta beste zati bat 100-500 urtekoa. (CS-2.c)
- Trenbide-saretik (Madril-Irun) eratorritako zorrak. (CS-6.d)
- Lur Gaineko Urak eta horien Ertzak Babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
Area honetan ez dago kokatuta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Katalogoko ezein eraikin edo elementu.

9.2. <u>Ingurumena babesteko neurriak</u>
Ez da beharrezkoa babeserako jarraibide espezifikorik zehaztea. Dagozkion jarduera-lizentzietatik, helburu horretarako, eratorritako baldintzak alde batera utzi gabe.

Proposatutako ibaiertzeko bide-tarteko lanak egikaritzeko, Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak emandako baimenean helburu horretarako ezarritako baldintzak hartuko dira kontuan.

10. Garapen-planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, lehendik dagoena finkatzen du.

11. Programazioa.
Area honetan sartutako Bide Sistema Orokorraren tarte berria eraikitzeko lanak egikaritzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programaren agirian ezarritakoak dira.

Uholdeen aurkako defentsarako lanak Erakunde eskudunak gauzatuko ditu, bere programa espezifikoaren arabera.

D. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua, Bide Sistema Orokorrari dagokiona (D.10/LZ.02) izan ezik, Finkatu Gabeko Hiri Lurzorua baita, hiritartu gabe dagoelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honek eraikitzeko duen ahalmena agortutzat eman da, solairuarteak eraikitzeko Hirigintza Arau Orokorretan aurreikusitakoa alde batera utzi gabe. Ez da baimenik ematen erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreari buruzko bigarren mailako aprobetxamenduak egiteko.

4. Erabilera xehakatuak.
Finkatutako partzeletan aplikatu beharreko erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioan ezarritakoa da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

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

Finkatutako industria-eraikuntzaren banaketa, erabilerako eta/edo jabetzako lokaletan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan aurreikusitako zehaztapenek arautuko dute.

7. Jabetza-baldintzak.
Hartu den eta Arau Berezi honetako "4-Eraikuntzaren eta Jabetza-baldintzak" Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

Partzela pribatuak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako agirian ezarrita daudenak dira.

E. – EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen aitorpena.
Jarduera-lizentzia berriak, egungo jarduerak handitzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituen edo pairatu izan dituen Kokapen gisa inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikitze- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak emateko (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruz aurretik Aitorpena egiteko premiari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan.

2. Hiritartze-lanak.
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo aldatzeko eta ibaiertzeko bide-tarte berria eraikitzeko egin litezkeen lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatu ahal izango dira, eta hori Hernaniko Udalak sustatuko du.

Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak sustatuko du uholdeen aurkako defentsarako jarduketak, bere planetan aurreikusita daudenak, egikaritzeko beharrezkoak diren Lan Publiko Arruntaren Proiektuen testuak idaztea.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak ordezteko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Nolanahi ere, Udalak, egoki irizten badio, gunea antolatzeko konponbidea hobea izan dadin, lerrokadurak edo finkatuta dauden hirigintza-parametroak ez diren beste parametro batzuk berriz aztertu ahal izango ditu, betiere fitxa honek ezartzen dituen eraikigarritasun-mugak errespetatuta; horretarako, Plan Berezi bat edo Xehapen Azterlan bat, kasuan kasu, idatziko du, egin nahi diren aldaketen nondik norakoaren arabera.

Arau Berezi honetako "5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak" Planoan mugatuta geratzen da Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketaren eremua (LZ.02.1). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/1006 Legearen 186.2 artikuluak ezarritakoaren arabera, Zuzkidura Publikoen Jarduketa honetan aplikatu beharko den jarduketa-sistema Desjabetzearena izango da. Aldi baterako okupatu beharko liratekeen jabetza pribatuko lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Zuzkidura Publikoen Jarduketa honetarako industria-erabilerako 0,15 m^2 (t)/m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna ezarri da. Horri dagokionez, adierazi da lur batzuk dohainik laga beharko direla, eta betebehar hori 1994. urtean onartutako Arau Subsidiarioen SU-18.3 Area egikaritzeko karga gisa esleitu da. Lagapen horrek Hernaniko Udalak adostutako eraikitze-lizentziaren baldintzak osatzen zituen, baina oraindik ez dago formalizatuta.

Gaur egun jabetza publikokoak diren lurrak, Urumea ibaia ubideratzeko lanen ondorioz soberan geratu direnak, Udalak eta Administrazio eskudunak sinatutako Hitzarmen (jabetza-lagapenekoa, edo erabilera-lagapenekoa) bidez lortuko dira.

Arau Berezi honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren inguruan egon litezkeen handitzeak (solairuarte berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) Zuzkidura Jarduketatzat hartuko dira.

4. Hirigintza-jarduketako programak.
Ez da azaldu beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-lizentziaren babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa) dira.

6. Hirigintza-kargak.
Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta aldatzeko lanak, aurreikusitako Bide Sistema Orokorraren tarte berria egikaritzeko lanak barne, Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren eskumena duen erakundeak, egikaritu eta finantzatuko du, bere plan eta programen arabera, erakunde horretan idatzi eta onartutako Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolamendu Azterketan uholdeen aurka babesteko lanen egikaritzea.

Arau Berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako Zuzkidura Jarduketen xede diren lur-zatien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte nahitaez.

Halaber, Arau Berezi honetan antolatzen den lurzoru ez-eraikigarria berriz hiritartzeko eta mantentzeko lanak (erabilera eta jabetza pribatuko bideak eta zerbitzu-sare pribatuak) Areako jabe partikularren esku geratzen diren kargak dira.

(UB)LZ.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hori Madril-Irun trenbideak, Landareko bideak eta (UB)LZ.02 Area mugakideak mugatzen duten industria-piezari dagokio. Gaur egun hiritartuta eta eraikita dauden lurrak dira, bi orube izan ezik.

- Gutxi gorabeherako azalera: 44.109 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA- HELBURUAK

- Egungo eraikinak, udal-lizentziaren arabera eraikitakoak, finkatzea.

- Bide berri bat eraikitzea, trenbide azpitik pasabidea izango duena, (UB)LZ.05 Arean kokatuko dena, Florida kalearen (aurreikusita dago Sagastialde Hiribidearen bidegurutzean biribilgune berri bat egitea) eta Landare kalearen artean, eta bi kale horiek beste biribilgune baten bitartez lotuko dira. Jarduketa hori Hernaniko Hirigunearen ikuspegi orokorretik proposatu da, alde batetik, Tarteko Gerriko Banatzailea hiriarteko bide-sarearekin lotzeko, bestetik, egungo egituraketa orokorra osatzeko, Florida, Sagastialde, Etxeberri eta Antziola Azpi-eremuei irisgarritasun-baldintza berriak emanez, eta, azkenik, batez ere, Agustinetako plazan (Zinkoeneako biribilgunea) iragaitzazko trafikoa arintzen laguntzeko; baldintza hori nahitaezkoa da Hernaniko hirigunea ingurumen- eta funtzio-arloan birgaitzeko.

- 2003ko azaroaren 18an Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zuen "SU-18.4 Arearen (Gureola) Barne Berrikuntzako Plan Berezia" finkatzea, planeamendu orokor honek Hernaniko Hiriguneko Bide Sistema Orokorra antolatzeko egindako proposamenean justifikatuta dauden aldaketa puntual hauekin:

  * 1. partzela eraikigarriaren mugaketa puntualaren aldaketa (hegoaldeko muga); horrek azalera 360 m^2 murriztea ekarriko du. Ez da beharrezkoa eraikitze-eskubideak berriz antolatzea.

  * 3. partzelaren ipar eta hegoaldeko mugak lekuz aldatzea; horrek ez du ekarriko hasierako azalera (6.047 m^2) murriztea, eta ezta Plan Bereziak hari atxikitako gehieneko okupazioa murriztea ere. Lekualdaketa horrek 1.855 m^2-ko azalera libre utziko du 1. eta 3. partzelen artean, erabilera eta jabari publikorako (Bide Sistema Orokorreko kale berria) erabiltzekoa.

  * 2. partzelaren iparraldeko muga lekuz aldatzea; horrek hasierako azalera 1.855 m^2-tan murriztea ekarriko du, 6.041 m^2-tan geratuz, eta horrenbestez partzelari atxikitako gehieneko okupazio-ahalmena birplanteatu beharko da.

  * Hiru partzelei planeamendu orokor honek xedatu duen solairuarteak arautzeko ordenantza aplikatzea.

2. eta 3. partzelei eragiten dien Plan Bereziaren antolaketa xehakatuaren egokitzapen hau finkak normalizatzeko espediente baten bitartez bideratuko da, eta, horren arabera, Udalari doan lagako zaizkio kale berria eraikitzeko behar diren lursailak (1.855 m^2).

C. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria Erabilera" gunea (Azalera: 38.352 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sarea" Sistema Orokorra (Azalera: 5.757 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1 Egungo garapena:
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egun dauden eraikinen formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta dagozkien eraikitzeko udal-lizentzien baldintza espezifikoen arabera.

Lokaletan eta pabiloietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokoren 60. artikuluan aurreikusitakoak arautzen du.

4.2 Garapen berria:
- 2. eta 3. partzelak:

* Sestra gainean guztira: 8.250 m^2(t) (solairuarteak barne)

*Sestrapean guztira: 5.500 m^2 (t)

Bide Sistema Orokor gisa antolatutako lurzoruak (C.10/LZ.03) ez du hirigintza-eraikigarritasunik, zuzkidura publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako soilik, Zuzkidura Publikoaren Jarduketan (ADP-LZ.03.1) biltzen den lurzoruan 0,15 m^2(t) /m^2-ko hirigintza-eraikitasuna, industria-erabilera bereizgarrikoa, aplikatuko da (ikus Arau Berezi honetako E.2 atala).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio globalei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera, eta erabileren antolamendu xehakatuaren (Norma Berezi honek hartzen duena) zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugak alde batera utzi gabe.

Egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna (1. partzela) industria-erabilera bakar bati dagokio.

Area honetan indarrean dagoen Plan Bereziaren 2. eta 3. partzeletan antolatuta dagoen hirigintza-eraikitasun berria, esleitzen zaio erabileraren arabera, honela banakatuta geratzen da:

* Sestra gainean guztira: 8.250 m^2(t), industria-erabilerarako.

*Sestrapean guztira: 5.500 m^2(t), aparkaleku-erabilerarako eta eraikinaren zerbitzu osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.
(C.10/LZ.03) Area antolatzeko planeamendu orokor honetan aurreikusitako Komunikazioen Sistema Orokorra (Bide Sarea) eta (UB)LZ.05 Arean aurreikusita dagoen trenbide azpiko pasabide berriak osatzen duena.

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

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Gainjarritako hirigintzako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 “Hirigintza Arau Orokorrak” agiriaren V. Tituluan aurreikusita daudenak dira.

- Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a)
- Ondorengo kokapena lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten EAEko Kokapenen Inbentarioaren barnean sartzea (CS-2.d):
  - “Gureola Scott S.A.” Industria Aktiboa kontzeptuan (erref.: 107.)

- Uholdeak izateko arriskua 0-10 urteko birgertatze-aldian. (CS-2.c)
- Trenbide-saretik (Madril-Irun) eratorritako zorrak. (CS-6.d)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Area honetan ez dago kokatuta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoko ezein eraikin edo elementu.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

Area hau egikaritzeko, ondorengo gai hauei buruz Udalak, planeamendu orokorra garatzeko, Udal Ordenantzetan ezartzen dituen irizpideak hartu beharko dira kontuan. Arestian aipatutako gaiak honako hauek dira: atmosferaren eta airearen kalitatea babestea lanak egikaritzen diren bitartean; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta gordailatzea; lanetan sortzen den zarataren, hautsaren eta abarren ondoriozko inpaktuak gutxitzea; ingurunean bizi diren herritarrei lanen ondorioz sor dakizkiokeen kalteak gutxitzea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du Arau Berezi honetako B atalean proposatutako egokitzapenekin, Arau Berezi honetako E.3 atalean ezarritakoa alde batera utzi gabe.

2. eta 3. partzeletako antolamendu xehakatua berriz egokitu edo berriz aztertu ahal izango da, dagokion Xehapen Azterlanaren bitartez; nolanahi ere, Arau Berezi honetan hartutako eraikigarritasun fisikoaren mugak eta eraikitzeko moduari buruzko parametro mugatzaileak bete beharko dira (gehieneko okupazioa, profila, altuera, muturreko lerrokadurak, eta abar).

11. Programazioa.

Hutsik dauden bi orubeak eraikitzeko eta Area honetan sartutako Bide Sistema Orokorraren tarte berria eraikitzeko lanak egikaritzeko epeak Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Jarduketa Programaren agirian ezarritakoak dira. Azken hori trenbidearen azpiko pasabide berria eraikitzeko lanak eta pasabide hori Florida kalean eraikiko den biribilgunearekin lotzeko tartea eraikitzeko lanak koordinatuta egikarituko dira.

D. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.

Hiri Lurzoru Finkatua, Finkatu Gabeko Hiri Lurzoruaren baitan dauden 2. eta 3. partzelak izan ezik, eraikigarritasun haztatua areagotu delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako “3-Kalifikazio Xehakatua” Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Egungo garapena (indarreko Plan Bereziaren 1. partzela):

Partzela bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honetako eraikitzeko ahalmena agortutzat eman da, solairuarteak eraikitzeko Hirigintza Arau Orokorretan aurreikusitakoa alde batera utzi gabe. Ez da baimenik ematen erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreari buruzko bigarren mailako aprobetxamenduak egiteko.

3.2. Garapen berria (2. eta 3. partzelak):

Partzela horietako bakoitzari dagokion eraikigarritasun fisikoa honakoa da:

- “b.10 / LZ.03.2” partzela:

* Sestra gainean: 4.500 m^2(t) (solairuarteak barne)

* Sestrapean: 3.000 m^2 (t)

- “b.10 / LZ.03.3” partzela:

* Sestra gainean: 3.750 m^2(t) (solairuarteak barne)

* Sestrapean: 2.500 m^2 (t)

4. Erabilera xehakatuak.
Aplika daitekeen erregimena onartutako Plan Berezian hartutakoa da (ikus Arau Berezi honetako B atala). Erregimen haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioan aurreikusitakoa aplikatuko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Onartutako Plan Bereziaren 1. partzelan, finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

"b.10 / LZ.03.2" partzelan (2.partzela) proposatutako eraikuntzei dagokienez, eraikuntzaren lerrokadurek, profilek, altuerek eta sestrek parametro hauek errespetatuko dituzte:

* Partzela eraikigarriaren gehieneko okupazioa: 3.000 m^2.

* Sestra gaineko gehieneko profila: behe-solairua + solairu bat (11 metroko altuerako erlaitza), eta erdisoto bat sestrapean.

* Eraikuntzak gutxienez 10 m-ko tartea gordeko du, partzela-mugei dagokienez, trenbidearekiko eta bide-sare publikoarekiko, eta 5 m-koa gainerako mugekiko.

"b.10 / LZ.03.3" partzelan proposatutako eraikuntzei dagokienez, eraikuntzaren lerrokadurek, profilek, altuerek eta sestrek parametro hauek errespetatuko dituzte:

* Partzela eraikigarriaren gehieneko okupazioa: 2.500 m^2.

* Sestra gaineko gehieneko profila: behe-solairua + solairu bat (11 metroko altuerako erlaitza), eta erdisoto bat sestrapean.

* Eraikuntzak gutxienez 10 m-ko tartea gordeko du, partzela-mugei dagokienez, trenbidearekiko eta bide-sare publikoarekiko, eta 5 m-koa gainerako mugekiko.

6. Partzelatzea.
Zatiezintzat hartzen da hartutako antolamendutik ateratzen den partzelatzea:

Onartutako Plan Bereziko 1. partzela ("b.10 / LZ.03.1") = 24.814 m^2
Onartutako Plan Bereziko 2. partzela ("b.10 / LZ.03.2") = 6.041 m^2
Onartutako Plan Bereziko 3. partzela ("b.10 / LZ.03.3") = 6.047 m^2

1. partzelan ez dago baimenduta eraikuntzaren zatiketa horizontala egitea erabilerako edo jabetza independenteko lokaletan. 2. eta 3. partzeletako eraikinak lokaletan zatitzeko erregimena planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritakoa da.

7. Jabetza-baldintzak.
Hartutako antolamendutik ateratzen direnak dira, eta Arau Berezi honetako "4-Eraikuntzaren eta Jabetza-baldintzak" Planoan bilduta dago.

Partzela eraikigarriak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarrita daudenak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.
Jarduera-lizentzia berriak, egungo jarduerak handitzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten Kokapen gisa inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikitze- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak emateko (Gureola SA – 107. erref.), aldez aurretik Lurzoruaren Kalitateari buruz Aitorpena egiteko premiari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan.

2. Hiritartze-lanak.
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko eta egokitzeko lanak, horien artean aurreikusitako biribilgune berria eta bide-tarte berria eraikitzea (trenbidearen azpiko pasabidea barne) Hernaniko Udalak sustatu beharko duen Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatuko dira.

Ibilgailuak Landareko bidetik soilik sartuko dira 2. eta 3.partzeletara (“b.10 / LZ.03.3” eta “b.10 / LZ.03.3”).

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak ordezteko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Arau Berezi honetako “5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak” planoan bi Zuzkidura Jarduketa daude mugatuta: LZ.03.2 eta LZ.03.3. Jarduketa hauek exekutatzeko, aurrez finkak normalizatzeko espediente bat izapidetu beharko da, eta hark egokituko ditu indarrean dagoen Plan Bereziko 2. eta 3. partzelen mugak (ikus B atala) antolamendu xehakatura.

Onartutako Plan Bereziko 1. Partzelan finkatutako eraikinak eraberritzeko, edo zati bat edo osorik ordezteko eragiketek (ikus Arau Berezi honetako B atala) Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Nolanahi ere, Udalak, gunea antolatzeko konponbidea hobea izan dadin egokitzat hartzen badu, lerrokadurak edo finkatuta dauden hirigintza-parametroak ez diren beste parametro batzuk berriz aztertu ahal izango ditu, betiere Arau Berezi honek ezartzen dituen eraikigarritasun-mugak errespetatuta; horretarako, eskatuko da aurretik Plan Berezi bat edo Xehetasunezko Azterketa bat onartzeko, kasuan kasu, egin nahi diren aldaketen nondik norakoaren arabera.

1. Partzelaren egungo jarduerari behin betiko uzten bazaio, edo beste edozein zirkunstantzia edo gertaera dela medio erabilera-erregimena edo zatiezintasun-erregimena —Hirigintza Arau Berezi honetan hartutakoak— berriz planteatzeko eskatzen bada, aldatzeko proposamenaren jatorria eta aukera aztertu beharko dira, baita (UB)LZ – Landare/Zubiondo azpi-eremu globalaren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara egokitzen ote diren ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, nolanahi ere, Planeamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu bidez onartu beharko dira, egiturazko parametro berriak ezarri nahi baitira.

Arau Berezi honetako “5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak” Planoan mugatuta geratzen da zuzkidura publikoetarako jarduketa-eremua (LZ.03.1). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Zuzkidura Publikoen Jarduketa honetan aplikatu beharko den jarduketa-sistema Desjabetzearena da. Nahitaez okupatu behar diren eta oraindik jabetza publikokoak ez diren lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Zuzkidura Publikoen Jarduketa honetarako industria-erabilerako 0,15 m^2 (t) / m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna ezarri da.

Arau Berezi honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren inguruan egon litezkeen handitzeak (solairuarte berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) Zuzkidura Jarduketatzat hartuko dira.

Proposatutako trenbidearen azpiko pasabide berria eraikitzeko, ADIFen edo aipatutako tren-azpiegitura kudeatzen duen erakundearen aurretiazko baimena beharko da, eta baimen horretatik ondoriozta daitezkeen baldintzak hartu beharko dira kontuan.

Area honetan aurreikusita dauden jarduketak egiteko, Administrazio Hidrauliko eskudunaren baimena jaso beharko da aldez aurretik. URA – Uraren Euskal Agentziaren Kantauri Ekialdeko Arroen Bulegoan izapidetuko da baimen hori.

4. Hirigintza-jarduketako programak.
Ez da tresna horren beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-lizentziaren babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa) dira.

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako urbanizazio publikoaren lanak, eta, zehazki, biribilgunea eta aurreikusitako Bide Sistema Orokorraren zati berria egikaritzeko lanak, trenbidearen azpiko bide berria eraikitzeko lanak barne, Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu. Hori alde batera utzi gabe, Udalak, planeamendu orokor honetako zehaztapenen arabera, (HI)FL- Florida azpi-eremuan aurreikusitako garapen berriei trenbidearen azpiko pasabide berria egikaritzeko lanen finantziazioaren zati proportzionala emango die, Araudi Xehakatuaren fitxetan bilduta dagoenaren arabera.

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta aldatzeko lanak, biribilgunea egikaritzeko eta aurreikusitako Bide Sistema Orokorraren tarte berria egikaritzeko lanak barne, Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu.

Arau Berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako Zuzkidura Jarduketen xede diren lur-zatien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte nahitaez. Horien artean, C.10/LZ.03 Bide Sistema Orokorra eraikitzeko behar diren lursailak doan eta libreki lagatzearen ingurukoak; karga hori LZ.03.2 eta LZ.03.3 Zuzkidura Jarduketei egoztekoa da.

(UB)LZ.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

1.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hori Landaren kokatutako eta Urumea ibaiaren ibilguak, Zinkoeneako bide-zubiak eta azpi-eremu horretako zerbitzu-bideak mugatutako futbol- eta errugbi-zelaietako kirol-instalazioei dagokie.

- Gutxi gorabeherako azalera: 50.345 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA- HELBURUAK

- Dauden eraikinen eta Kirol Ekipamendu Komunitarioaren erabileraren sendotzea.

- Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak idatzitako Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolamendu Azterketan aurreikusitako uholdeen aurkako defentsarako lanak egikaritzea (barraderak).

- Uholdeak izateko arriskuen kondizioak —Ekipamenduko Sistema Orokor garrantzitsu horretan jasoak— hobetzea, birgertatze-aldia 10 urtetik beherakoa izan ez dadin, egungo ubideratze-hormaren altuera handitzeko lana egikarituz, Azterketa Hidrauliko Osagarriaren bitartez onartutako proposamenari jarraiki (planeamendu orokor honi erantsi zaio proposamen hori).

- Idatzitako Mugikortasun Planean jasotako jarraibideekin bat etorriz, aparkaleku publikoko area garrantzitsu bat sortzea (Bide Sistema Orokorra); aparkaleku horren zati bat Area horretan kokatuko da, eta gainerakoa, berriz, mugakidean, hots, (UE)PK.01 arean (gutxienez 250 lekurako edukierarekin); Karabel Auzoaren eta kirol-instalazio horien premiei erantzuteaz gain, Hernaniko Hiriguneari zerbitzua emango dio adierazitako aparkaleku publikoak. Gainera, aparkaleku hori intermodala izango da, kanpoko bide-sarearekin eta ADIF geralekuarekin ondo lotuta egongo baita.

C. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde Banaketa" Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"E.00 Ekipamendu Komunitarioa" Sistema Orokorra, Osasun Erabilera (Azalera: 43.692 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sarea" Sistema Orokorra (Azalera: 6.653 m^2).

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

5. Erabilera-baldintza Orokorrak.
Area horri esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera.

Erabilera onargarritzat hartuko dira titulartasun publikoarekin egindako erabilera guztiak, edo hala badagokio, emakida-erregimenarekin egindakoak, betiere Area horri esleitutako ekipamendu komunitarioko erabileraren (Kirol-erabilera) osagarriak badira.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Bide Sistema Orokorrean (C.10/LZ.05) eta Kirol Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrean (E.00/LZ.05) biltzen dira.

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

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

- Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a)
- Urpean geratzeko arriskua 0-10 urteko birgertatze-aldian. (CS-2.c)
- Trenbide-saretik (Madril-Irun) eratorritako zorrak. (CS-6.d)
- Lur gaineko urak eta horien ertzak babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Karabeleko bide-zubia (erref.: IV-12): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoan sartutako ondasun higiezina, IV. motako babes-erregimen gisa.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako jarraibide espezifikorik zehaztea. Dagozkion jarduera-lizentzietatik, helburu horretarako, erator daitezkeen baldintzak alde batera utzi gabe.

10. Garapen-planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area horren antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, aurretiaz ezarritakoa finkatzen du .

11. Programazioa.
Area horren barnean hartutako Bide Sistema Orokorraren elementu berria eraikitzeko lanak egikaritzeko epeak (aparkaleku-arearen zati bat) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Jarduketa Programa agiriaren bitartez ezarritakoak dira.

Urpean geratzeko arriskuen aurkako defentsarako lanak erakunde eskudunak egikarituko ditu, haren programa espezifikoaren arabera.

D. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Kirol-ekipamenduko partzelari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta bat) ondoriozkoa da, eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Arrazoi justifikaturik badago, adierazitako partzela horren eraikigarritasun fisikoa handitzea baimen dezake Udalak, garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera, Arau Berezi honen E.2 atalean ezarritakoa alde batera utzi gabe.

Aparkalekurako partzela (Bide Sistema Orokorra) ez da eraikigarria.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela eraikigarriak kirol-erabilera izan beharko du, eta baita titulartasun publikoarekin egindako beste edozein erabilera ere, edo hala badagokio, emakida-erregimenarekin egindakoak, betiere haren osagarriak badira.

Bide Sistema Orokorraren partzela aparkaleku publikorako erabiliko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Dauden eraikuntzen okupazioa, lerrokadurak eta profilak finkatzen dira.

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

7. Jabetza-baldintzak.
Hartu den eta Arau Berezi honetako "4-Eraikitzearen eta Jabetza-baldintzak" Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Horiek seinalatzea ez dagokio, ekipamendu-erabilera publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa.

E. – EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Hirigintza-lanak.
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo aldatzeko eta antolamendu honetan aurreikusitako Aparkaleku Publikoko Area eraikitzeko egin litezkeen lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatu ahal izango dira, eta Lan hori Hernaniko Udalak sustatuko du.

Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak sustatuko du uholdeen aurkako defentsarako jarduketak, bere planetan aurreikusita daudenak, egikaritzeko beharrezkoak diren Lan Publiko Arruntaren Proiektuen testuak idaztea.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak mantentzeko, handiagotzeko, ordezteko edo berriz eraikitzeko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Eragiketa horiek egiteko aukerak aurretiazko baimenaren eraginpean geratuko dira, edo hala badagokio, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak horretarako ezar ditzakeen baldintzen eraginpean.

3. Hirigintza-jarduketako programak.
Ez da azaldu beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-lizentzien babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak dira (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta aldatzeko lanak, aurreikusitako Bide Sistema Orokorraren elementu berria egikaritzea barne (aparkaleku publikoko Area), Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren eskumena duen erakundeak, egikaritu eta finantzatuko du, bere plan eta programen arabera, erakunde horretan eta Azterketa Osagarrietan idatzi eta onartutako Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolamendu Azterketan uholdeen aurka babesteko lanen egikaritzea.

(UB)LZ.05 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: ADIF konpainiaren jabetzako lurraldeei dagokie Area hau; Madril-Irun Trenbidearen Geltokia eta haren zerbitzu-instalazioak eta trenbideak bertan daude, Zinkoeneako bide-zubiaren eta Astigarragako udalerriaren mugaren artean.

– Gutxi gorabeherako azalera: 33.433 m^2

B. – ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Trenbidearen eta dauden eraikin eta instalazioen erabilera finkatzea.

- Zubiondo Industrialdetik Geltokirako irisgarritasuna hobetzea oinezkoentzat.

- Arearen antolamendua, eraikinen eraikuntza eta tren-garraioarekin lotutako erabileren txertatzea arautzea.

- Irun-Madril trenbide-trazaduraren bi aldeen artean oinezkoentzako eta txirrindularientzako irisgarritasunaren baldintza kaxkarren arazoa konpontzea, egungo Benta Berriko tunelaren igarobide berri baten bitartez. (UB)LZ.03 Arearako (Florida-Landare komunikazio-bideko trenbidepeko igarobide berria) planeamendu orokor honetan proposatutako jarduketaren bitartez lortuko da konponbide hori.

C. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"C.20 Trenbide Komunikazioen Sarea" Sistema Orokorra (Azalera: 33.433 m^2).

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

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area horri esleitutako kalifikazio globalari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera.

Nolanahi ere, eta bizitegi-areen kokapena hurbil dagoela kontuan hartuz, area horretan materia arriskutsu edo osasungaitzen zamalanekin, estazionamenduarekin, biltegiratzearekin, manipulazioarekin eta abarrekin lotutako lanak egitea debekatuta dago.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Area hori guztia planeamendu orokor honen bitartez onartutako hiri-antolamenduaren Trenbide Sare Orokorraren zati da (C.20/LZ.05). Hori alde batera utzi gabe, trenbidearen azpiko igarobide berriaren aurreikuspena Bide Sistema Orokorraren elementutzat hartu behar da.

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

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

- Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a)

- Urpean geratzeko arriskua 100-500 urteko birgertatze-aldian. (CS-2.c)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Kultura-ondarea

- Karabeleko bide-zubia (erref.: IV-12): Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Katalogoan sartutako ondasun higiezina, IV. motako babes-erregimen gisa.
- Done Jakue Bidea (Ibilbidea) (I-3 erref.): "Monumentu Multzo" Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan sartua, I. motako babes-erregimen gisa.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

1. Biztanleria
Area horri buruzko planen eta proiektuen adierazpenean eta egikaritzean, trenbide-sarearen funtzionamenduaren ondoriozko soinu-inpaktua ezabatzeko edo minimizatzeko behar diren neurriak hartuko dira.

2. Beste zenbait gai
Area hau egikaritzeko, ondorengo gai hauei buruz Udalak, planeamendu orokorra garatzeko, Udal Ordenantzetan ezartzen dituen irizpideak hartu beharko dira kontuan: babes-lanak egiten diren bitartean atmosferak eta aireak duten kalitatea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta gordailutzea; lanetan sortzen den zarataren, hautsaren eta abarren ondoriozko inpaktuak gutxitzea; ingurunean bizi diren herritarrei lanen ondorioz sor dakizkiokeen kalteak gutxitzea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area horren antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, aurretiaz ezarritakoa finkatzen du .

Batetik, eraikinak edota instalazio osagarriak handiagotzeak edota eraikitzeak eta bestetik, tren-garraioarekin lotutako erabilera berriak txertatzeak Area horren antolamendu xehakatu eta finkatua aldez aurretik egokitu beharra dakar, Plan Berezi bat onartuz.

11. Programazioa.
Area hori ez dago programazioari atxikita.

D. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Esleitutako eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta abar) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Alabaina, Arearen eraikigarritasun fisikoa areagotzea onar daiteke, tren-garraioko zerbitzuaren premia funtzionalen arabera, betiere premia horiek behar bezala justifikatuta badaude; halaber, areagotze hori dagokion Plan Berezia onartuz ezarri beharko da.

4. Erabilera xehakatuak.
Area horretako lurzoru librerako, eraikinetarako eta instalazioetarako (daudenak nahiz etorkizunean txerta daitezkeenak) onartuta dauden erabilerak Trenbide Komunikazioen Sarearen funtzionamendu zorrotzarekin zuzenean lotuta daudenak dira, Arau Berezi honen C.5 atalean ezarritako mugarekin.

Arau Berezi honen C.10 atalean aurreikusitako Plan Bereziaren bitartez ezarriko da lurzoruaren eta eraikinen erabileren antolamendu xehakatua.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Aplikatzekoa den Trenbideen Sektore Araudiaren aplikazioa alde batera utzita, Area horretan txertatu beharreko eraikin eta instalazio berriek (bideak, nasak eta antzeko hiritartze-elementuak izan ezik) partzela-mugatik gutxienez 5 metroko distantzia izan beharko dute. Eraikin bakoitzeko erlaitzen gehieneko altuera 10 m izango da, eta sestra gaineko profila, berriz, behe-solairua +2 solairu.

Udalak altuera- eta profil-muga hori betetzetik salbuesteko aukera izango du, betiere aurreikusitako Plan Berezian behar bezala justifikatzen bada (garraio-sistema horren berezko eskakizun teknikoei jarraiki), eta gainera, hirigintza-emaitza (sarbideak, aparkaleku-areak, eta abar) eta paisaia-emaitza egokia bermatuta geratzen badira.

6. Partzelatzea.
Antolamendu xehakatuaren ondoriozko partzela —arau berezi honen bitartez onartua— bakartzat eta zatiezintzat hartzen da.

7. Jabetza-baldintzak.
Hartu den eta Arau Berezi honetako "4- Eraikitzearen eta Jabetzaren baldintzak" Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Horiek seinalatzea ez dagokio, ekipamendu-erabilera publikoa baita, irabazi-asmorik gabekoa.

E. – EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
ADIF sozietateari edota Trenbide Sistemaren kudeaketa esleituta duen erakundeari dagokio honako hauen mantentze-lanak egitea eta ordaintzea: sarbideak, lurzoru librearen hiritartze-lanak, perimetro-hesia (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan aurreikusitakoaren eraginpean egongo dira horiek), eta azpiegitura orokorren hartuneak; horretaz gain, barneko zerbitzu-sareak udal-jarraibideetara egokitzeko lana ere badagokio (ikus Arau Berezi honen E.5 atala).

ADIF sozietateak aparkaleku-areen eta ibilgailuen sarbide eta maniobretarako zuzkidurak bermatuko ditu bere partzelen barruan —Geltokian—, tren-zerbitzuak sortutako premiei erantzunez. Onartzea dagokion estandarra aztertu egin beharko da, eta baita idatzi beharreko Plan Berezian justifikatu ere.

Geltoki-gunean, zamalanetarako ibilgailu-sarbidea derrigorrean egin beharko da (UB)LZ.01 Arearen —Zubiondo industrialdearen— bide mugakidetik edo perimetro-bidetik.

Trenbide azpian —(UB)LZ.03 arean— bide berria eraikitzeko lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektu baten bitartez egingo dira, eta Hernaniko Udalak sustatu beharko du Proiektu hori.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak mantentzeko, handiagotzeko, ordezteko edo berriz eraikitzeko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Erabilera eta jarduketa berriak —nolanahi ere, tren-garraioarekin zuzeneko lotura izan beharko dutenak— txertatu eta eraikuntza edo instalazio berriak egikaritu baino lehen, gunea orokorrean antolatzen duen eta gune horretako eraikuntza-eskubideak eta erabilera onargarriak jasotzen dituen Plan Berezia idatzi eta onartu beharko da, hori guztia hirigintza-fitxa honetan xedatutakoarekin bat etorriz.

Eraikuntza- eta hiritartze-jardunak eta area horretako lursailen gainean erabilerak eta jarduketak txertatzeak, udal-lurraldearen gainerako kasuetan bezala, udal-lizentziako aurretiko izapideen eraginpean egongo dira, eta baita planeamendu orokor honen bitartez ezarritako izapidetze-arauen edota horiek garatzen dituzten ordenantzen eraginpean ere.

Proposatu den trenbide azpiko pasabide berria eraikitzeko ADIFen edo aipatutako tren-azpiegitura kudeatzen duen erakundearen aurretiazko baimena beharko da, eta baimen horretatik ondoriozta daitezkeen baldintzak hartu beharko dira kontuan.

3. Hirigintza-jarduketako programak.
Ez da azaldu beharrik.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-lizentzien babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Area horren mugakide diren hirigintza-eremuen jabeei dagokie (Geltoki-gunearen perimetroaren mugakide direnen jabeei izan ezik) sistema orokor horrekiko banatze-hesia egikaritzea eta mantentzea, eta horiengatiko kostuak ordaintzea, eta baita pertsonen eta ondasunen segurtasuna bermatzeko behar diren babes-neurriak hartzea ere.

Kargei dagokienez, area honi esleitu ahal izango zaizkio hirigintza-legedian ezarritakoak, eta baita antolamendu xehakatua egikaritzeko beharrezkoak direnak ere, haren mugetatik kanpo eta mugen barruan kokatuta ote dauden alde batera utzita. Edonola ere, karga horien barnean hartuko dira ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen ondoriozkoak, zerbitzu-sare orokorretarako hartuneen ondoriozkoak, barne-hiritartzearen ondoriozkoak eta Geltokiko partzelaren perimetro-hesiak.

Trenbidearen azpiko bide berria eraikitzeko lanak Hernaniko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu. Hori alde batera utzi gabe, Udalak, planeamendu orokor honetako zehaztapenen arabera, (HI)FL- Florida azpi-eremuan aurreikusitako garapen berriei trenbidearen azpiko pasabide berria egikaritzeko lanen finantziazioaren zati proportzionala emango die, Araudi Xehakatuaren fitxetan bilduta dagoenaren arabera.

(HI) FL-Florida azpi-eremuan kokatutako unitateetan —area horren mugakideetan— dauden industrialdeak bizitegi bilakatzeko eragiketarik proposatu bada, unitate horiek hiritartze-karga gisa esleituta dituzte soinuaren aurka babesteko beharrezkotzat jotako neurriak hartzearen ondoriozko kostuak, aplikatzekoa den sektore-araudiaren bitartez, planeamendu orokor honetako zehaztapenetan edota udal-ordenantzetan xedatutakoari jarraiki. Area horren gainerako perimetroan, haren jabetza duen erakundearena izango da betebehar hori.

(UB) IB – IBAIONDO

AZPI-EREMUA

(UB)IB.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Urumea ibaiaren ibilguak mugatutako industria-piezari dagokio Area hori, antzinako Astigarraga–Hernani errepidetik eta area mugakidetik, (UB)IB.02 areatik, hain zuzen ere. Gaur egun eraikita eta hiritartuta dauden lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 137.701 m²

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1998ko uztailaren 21ean behin betiko onartutako “SU-24,1 Arearen (Orbegozo) Barne Erreformarako Plan Berezian” eta 2000ko ekainaren 20an onartutako haren erreforman ezarritako gaur egungo antolamendua finkatzea.

- Egungo eraikinak, udal-lizentziaren arabera eraikitakoak, finkatzea.

- Ibaiertzeko oinezkoen pasealekua eta bidegorria luzatzea, zubi berritik hasi eta area mugakidean, hots, (UB)IB.02 Arean aurreikusitakoarekin lotu arte.

- Hirigintza Arau Berezi honi Itsas Lehorreko Jabetza Publikoari eta haren “zortasun eta babespeko" guneari aplika dakiokeen indarreko erregimena gehitzea. Mugatzearen aldaketa puntuala —nahitaezkoa eta justifikatua— egiteko proposatu da, Eusko Jaurlaritzak egindako bideratze-proben ondorioz, ubidearen trazaduran izandako aldaketa oinarri hartuta.

C. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako “1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde Banaketa” Planoan azaltzen dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“B.10 Industria Erabilera” gunea (Azalera: 128.595 m^2).

“C.10 Bide Komunikazioen Sarea” Sistema Orokorra (Azalera: 9.106 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egun dauden eraikinen formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien arabera (ikus Arau Berezi honetako B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikitzeko udal lizentzien berariazko baldintzen arabera.

Onartutako Plan Bereziaren P-6 partzelari dagokionez lehen adierazitakoaren salbuespen gisa, hirigintza-eraikigarritasuna 85 m^2 (t) handitzea baimentzen da (kasu honetan, bulegoen eta erakusketen eraikineko 2. solairua okupatzeko).

Lokaletan eta pabiloietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan aurreikusitakoak arautzen du.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio globalei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 Sekzioan aurreikusitakoaren arabera, eta erabileren antolamendu xehakatuaren (Norma Berezi honek hartzen duena) zehaztapenetatik ondorioztatzen diren mugak alde batera utzi gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra (C.10/LZ.01) finkatzen da.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Pasealekua Arearen antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaile gisa eratu da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Gainjarritako hirigintzako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten xedapenak, ondoren azalduko direnak, planeamendu honetako B.1 "Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. Tituluan aurreikusita daudenak dira.

- Area Kaltebera Akuiferoen Kutsaduraren aurrean. (CS-2.a)
- Ondorengo orubeak lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituzten edo pairatu izan dituzten EAEko Tokien Inbentarioaren barnean sartuta daude (111., eta 112. erref.) "Aldatutako tokia" kontzeptupean (CS-2.d):
  - "Pedro Orbegozo y Cía S.C.R" (1993an eten zen haren jarduketa, eta geroago partzialki eraitsi eta industrialde bilakatu zen).
  - "Air Liquide" (1993an eten zen haren jarduketa, eta geroago partzialki eraitsi eta industrialde bilakatu zen).
- Uholdeak izateko arriskua 0-10 urteko birgertatze-aldian; Arearen zati handi bati eragiten dio. (CS-2.c)
- Uholdeak izateko arriskua 10-100 urteko birgertatze-aldian; Arearen zati handi bati eragiten dio. (CS-2.c)
- Lur Gaineko Urak eta horien Ertzak Babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b)
- Eragina, Itsas eta Lehorreko Jabari Publikotik eratorritako zorren tarte txiki batean (CS -6.a)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Area honetan ez dago kokatuta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoko ezein eraikin edo elementu.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da beharrezkoa babeserako jarraibide espezifikorik zehaztea. Dagozkion jarduera-lizentzietatik, helburu horretarako, eratorritako baldintzak alde batera utzi gabe.

10. Garapen-planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area horren antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartzen duena da (erantsitako 3. eta 4. planoak), eta beste zehaztapen batzuen artean, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus Arau Berezi honen B atala).

11. Programazioa.
Area hori ez dago programazioari atxikita.

D. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3-Kalifikazio Xehakatua" Planoan azaltzen dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa egun dagoen eta Arau Berezi honek finkatzen duen eraikinaren formaren (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu kopurua eta bat) ondoriozkoa da, kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area horretan eraikitzeko ahalmena agortutzat eman da, Arau Berezia honen C.4 atalean ezarritakoa izan ezik.

Ez da baimenik ematen erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreari buruzko bigarren mailako aprobetxamenduak egiteko.

4. Erabilera xehakatuak.
Aplika daitekeen erregimena onartutako Plan Bereziak (ikus Arau Berezi honetako B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikitze-lizentzien baldintzetan hartutakoa da. Erregimen haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sektorean aurreikusitako aplikatuko da.

Itsas Lehorreko Jabetza Publikoaren edo "babes-zorreko" zonaren barnean hartutako Areako lurzoruari aplika dakiokeen erabilera-erregimena 1999ko uztailaren 28ko Kostei buruzko Legeak, gaur egun indarrean dagoenak, eta horren Erregelamenduak gai horretarako ezarritakoa da, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 85.1 artikuluan bilduta dagoenaren arabera.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, betiere kasu bakoitzean eraikitzeko ematen den udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

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

Finkatutako eraikuntzaren zatiketa, erabilerako lokaletan edo jabetzea independentean, onartutako Plan Bereziko ordenantzek arautzen dute (ikus Arau Berezi honetako B atala).

7. Jabetza-baldintzak.
Hartu den eta Arau Berezi honetako "4-Eraikitzearen eta Jabetza-baldintzak" Planoan bilduta dagoen antolamendutik sortzen direnak dira.

Partzela pribatuak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako agirian ezarrita daudenak dira.

E. – EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen aitorpena.
Jarduera-lizentzia berriak, egungo jarduerak handitzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak pairatzen dituen edo pairatu izan dituen Kokapen gisa inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikitze- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak emateko (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala), Lurzoruaren Kalitateari buruz aurretik Aitorpena egiteko premiari dagokionez, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan.

2. Hirigintza-lanak.
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo aldatzeko egin litezkeen lanak Lan Publiko Arrunteko Proiektuen bitartez gauzatu ahal izango dira, eta lan horiek Hernaniko Udalak sustatuko beharko ditu.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak ordezteko eragiketek Arau Berezi honetan aurreikusten den egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, baita osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

Arau Berezi honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren inguruan egon litezkeen handitzea (indarreko Plan Bereziko P-6 partzelako eraikigarritasuna handiagotzea, solairuarte berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) Zuzkidura Jarduketatzat hartuko da.

Arau Berezi honetako "6-Hirigintza Eragina" Planoan grafikoen bitartez bildu da Itsas Lehorreko Jabetza Publikoaren mugaketa, baita "bide-zorreko" eta "babes-zortasuneko" zonen mugatzea ere. Aipatutako jabetza publikoa erabiltzeko ez ezik zona horietan lanak edo eraikinak egitera edo erabilerak edo jarduerak ezartzera bideratutako esku-hartze oro gauzatzeko ere 1988ko uztailaren 28ko Kostei buruzko indarreko Legeak eta horren Erregelamenduak gai horri buruz ezarritakoa hartuko da kontuan. Esku-hartze horiek gauzatzeko, Administrazioaren organo eskudunaren baimena beharko da udal-lizentzia lortu ostean.

4. Hirigintza-jarduketako programak.
Ez da azaldu beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikitzeko udal-lizentziaren babespean ez daudenak eta finkatutako antolamenduan kontuan hartzen ez direnak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

6. Hirigintza-kargak.
Area horretako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu

Arau Berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako zuzkidura-jarduketen xede diren lur-zatien jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte nahitaez.

(UB)IB.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area honetan sartzen dira Akerregi meandroaren, garai bateko Astigarraga-Hernani errepidearen eta ondoko (UB)IB.01 Arearen arteko lursailak. Gaur egun eremu hiritartzen eta eraikitzen ari dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 32.037 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- Gaur egun Florida auzoan dagoen AMR Refractarios S.A. enpresaren industria-instalazioak Area honetara ekartzea, 2006ko apirilaren 12an izenpetutako Hirigintza Hitzarmenean jasotako baldintzak betetzea. Hitzarmen hori, hain zuzen ere, Hernaniko Udalak, Gipuzkoako Foru Aldundiaren "Etorlur Gipuzkoako Lurra, SAU" sozietateak, eta AMR Refractarios S.A. enpresak adostu zuten. Jada 2007an onartutako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenean sartutako proposamena da.

- Arau berezi honetan txertatzea, batetik, Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena garatzen duen eta Hernaniko Udalbatza osoak 2008ko otsailaren 28an behin betiko onartu zuen "SU-24.2 Arearen, (Orbegozo) Hiri Antolaketako Plan Berezia" agirian jasotako antolaketa xehakatua eta hirigintza arloko xedapenak. Eta bestetik, dagokion Hiritartzeko Jarduketa programa, hau ere behin betiko onartua. Bi agiri horiek Etorlur, SA sozietate publikoak sustatuak dira.

- Ondoko (UB)IB.01 Arean aurreikusita dagoen ibai bazterreko oinezkoen pasealeku eta bidegorria luzatzea.

- Itsas Lehorreko jabari Publikoari eta beronen "zortasun eta babeseko" guneari aplika dakiokeen eta indarrean dagoen erregimena Hirigintza Arau Berezi honi eranstea. Dena den, mugaketan aldaketa puntuala proposatu behar da, ibai ibilguak jasan duen aldaketa oinarritzat hartuta. Izan ere, Eusko Jaurlaritzak egindako bideratze-obrak direla-eta, aldaketa hori beharrezkoa da eta arrazoitua dago gainera.

C. – HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1- Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde banaketa" planoan ageri den bera.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10. Industria-erabilerako" zona (Azalera: 26.381 m^2).

"C.10 Bide-komunikazioen sarea" sistema orokorra (Azalera: 2.669 m^2)

"C.30 Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda" sistema orokorra (azalera: 2.987 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honi 19.850 m^2-ko hirigintza eraikigarritasuna esleitu zaio orotara, behegaina egiteko guztira erabiliko diren 650 m^2ak ere horretan sartuta.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1 Atalean aurreikusitakoaren arabera, Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak izango dira, baina Arau Berezi honetan erabakitako erabileren antolaketa xehakatuko xedapenetatik etor daitezkeen mugak baldintzatu gabe, betiere.

6. Sistema orokorren sarea.
Oraingo bideen sistema orokorrari (C.110/IB.02) eta ETSB-rako erreserba banda (C.30/IB.02) dagozkienak dira.

7. Egiturazko sistema lokalen sarea.
Ibai bazterreko oinezkoen pasealekua eta bidegorria (sistema lokala) egiteko erabiliko den 10 metro zabaleko lur-zerrenda, Arearen antolaketa xehakatua ezartzeko baldintza erregulatzaile gisa eratu da.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Gainjarritako antolamendu-baldintzak erregulatuko dituzten xedapenak, ondoren azalduko direnak, plangintza honen "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. Tituluan aurreikusitakoak berak dira. Honako hauek:

- Jarduera 80. hamarkadaren bukaeran amaitu zuen "Orbegozo zabortegiaren" lursailak, lurzorua kutsa lezaketen jarduerak jasaten dituzten edo jasan izan dituzten EAEko Kokalekuen Inbentarioan sartzea (151 erref.), Zabortegi Ez-aktiboaren kontzeptupean (CS-2.d)
- Uholde-arriskua, 0-10 urteko itzulera-epean. (CS-2.c)
- Itsas Lehorreko Jabari Publikotik etorritako zortasunen eragina (CS-6.a)
- ETSB-rako erreserba banda (CS-6.e)
- Lur gaineko urak eta hauen bazterrak babesteko erregimenaren afekzioa. (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Kultura-ondarea
Area honetan ez dago Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan jasotako eraikin edo elementu bat bera ere.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

1. Atmosfera eta airea
Area honetan kokatuko diren industri jarduera berriek eragin ditzaketen afekzioan baloratu eta kontrolatu egin beharko dira, jarduera horiek baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Biztanleria
Area honetan eragingo duten plan eta proiektuak idatzi eta gauzatzerakoan, trenbide sareak (AHT) martxan jartzean sortuko duen soinu-eragina ezabatzeko edo murrizteko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira.

3. Bestelakoak
Area hau gauzatzerakoan, kasuan kasuko udal ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraitu beharko zaie; hau da, plan orokorra garatzeko xedez Udalak eman ditzakeen ordenantzetan ezarritakoari alegia, honako alderdi hauei dagokienez: atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea, obrek dirauten bitartean; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; obrek eragin ditzaketen zarata hautsa eta abar minimizatzea; obrek inguruan bizi den jendearengan eragindako kalteak minimizatzea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Area honetako antolaketa xehakatua, 2008ko otsailaren 28an behin betiko onartutako Hiri Antolaketako Plan Berezian erabakitakoa bera da.

11. Programazioa.
Alor hau gauzatzeko epeak, Plan Berezia garatzen duen Hirigintza jarduketako Programan xede horrekin ezarritakoak izango dira, eta horrek Hernaniko Udalaren behin betiko onespena du.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri Lurzoruaren Kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatu gabea da, hiritartu gabe baitago.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3. Kalifikazio xehakatua" planoan ageri dena da, eta hori bat dator arean indarrean dagoen Plan Berezian ezarritakoarekin.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatutako lur-zati eraikigarriari esleitu zaion eraikigarritasun fisikoa aipatutako Plan Berezi horrek esleitu ziona bera da.

4. Erabilera xehakatuak.
Behin betiko onartutako Plan Bereziak erabakitako erregimena aplikatuko da. Eta, erregimen haren osagarri gisa, Hiri Antolamenduko Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 atalean aurreikusitakoa aplikatuko da.

Itsas Lehorreko Jabari Publikoan, edota beronen "zortasun eta babeseko" eremuan dagoen lurzoruan aplikatu beharreko erregimena, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta beronen Erregelamenduan xede horrekin ezarritakoa bera izango da, Hiri Antolamenduko Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 85.1 artikuluan jasota dagoen moduan.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, eta abar.
Indarrean dagoen Plan Berezian zehaztutakoak.

Nolanahi ere, area honetako eraikinek honako muga hauek errespetatu beharko ditu:

- Sestra gainean ez dute gaindituko, inolaz ere, 21,5 metroko altuera.
- Partzelaren mugara gutxienez 3 metroko tartea utziko da. Dena den, Kosten Legeak, lurralde plan sektorialek, Trenbidearenak edota EAEko ibai bazterrak antolatzeko Legeak tarte handiagoak eskatzen badituzte, horiek errespetatu beharko dira.

6. Partzelatzea.
Onartutako Plan Bereziak ezarritakoa.

7. Jabetza-baldintzak.
Onartutako Plan Bereziak ezarritakoak..

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak.

E. – EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena
Kontuan hartuta Area honen zati bat, lurzorua kutsa lezaketen jarduerak jasaten dituzten edo jasan izan dituzten EAEko Kokalekuen Inbentarioan (151 erref.) sartua dagoela, "Zabortegia" kategorian, eremu hau garatzeko eta gauzatzeko, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena eskuratu beharko da aldez aurretik; hau da, lurzoru ez kutsatzeko eta kutsatutakoa zuzentzeko Eusko Legebiltzarrak amandako otsailaren 4ko 1/2005 Legeak aurreikusten duen adierazpena, alegia. Eta lege horren arabera, Hiritartze Proiektua tramitatu eta onartu aurretik lortu behar da Adierazpen hori.

2. Hiritartze-lanak.
Hirigintza-jarduketako programan aurreikusitakoari jarraituz, dagokion Hiritartze Proiektuaren arabera zehaztu eta gauzatuko dira Area honetako hiritartze lanak.

3. Jarduteko baldintzak.
Plan Berezian eta, plan hau garatzeko eta gauzatzeko formulatu beharko diren hirigintza proiektuetan ezarritakoak izango dira. Hori horrela izanik ere, honakoa xedatu da:

* Area hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi gisa eratu da (AI- IB.02.1).

* Area hau exekuzio Pribatuko erregimenaren pean dago.

* Jarduketa sistema, ahal dela behintzat, Adostasunezkoa izango da, aipatutako proiektuek gai honen inguruan ezar dezaketena baldintzatu gabe.

Arau Berezi honetako "6. Hirigintza Eraginak" planoan grafikoki adierazita daude, bai Itsas Lehorreko Jabari Publikoaren mugaketa, eta baita "bide-zorren" eta "zortasun eta babeseko" eremuen mugaketa ere. Aipatutako jabari publiko hori erabiltzeko, hala nola aipatutako zonetan obrak edo eraikuntzak egitera, edo erabilerak zein jarduerak ezartzera bideratutako edozein esku-hartze burutu ahal izateko, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta beronen Erregelamenduan xede horrekin ezarritakoa bete beharko da. Esku-hartze horiek, bidezko udal baimena lortu aurretik, Administrazioko organo eskudunaren baimena lortu beharko dute.

4. Hirigintza-jarduketako programak.
Gai honi gagozkiola, jada onartua dagoen Arearen Plan Berezian ezarritakoa beteko da, aplikatu beharreko hirigintza legerian xedatutakoa bezalaxe.

5. Hirigintza antolaketarekin bat ez datozen eraikinak.
Indarrean dagoen Plan Bereziak zehazten du area honetako zer eraikin datozen bat gauzatu beharreko antolaketa xehakatuarekin eta bete beharreko erregimenarekin eta zer eraikin ez datozen bat haiekin; betiere, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 101. artikuluak arautzen duenaren arabera.

6. Hirigintza-kargak.
Areako lurjabeek Udalari lagako dizkiote, dohainik, indarrean dagoen Hirigintza Legediaren arabera laga beharreko lur eta eraikuntza aprobetxamenduak.

Area honen exekuzioari lepora dakizkiokeen hirigintza-kargatzat joko dira, hirigintza legeriak halakotzat ezarritakoak, eta Arearen antolaketa xehakatua gauzatzeko beharrezkoak diren gainerakoak, arearen mugen barruan egon ala ez. Halakotzat joko dira, halaber, Plan Orokor honetan xedatutakoaren arabera, AI – IB.02.1 Jarduketa Integratuaren areari atxikitakoak ere. Besteak beste, honako hauek:

* Lurra tratatzeko eta kutsadura kentzeko eragiketak, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenak gai honen inguruan dioenaren arabera.

* Antolamendu xehakatua gauzatzeak eragindako eraikin eta instalazioak eraistearen kostuak, eta bidezko kalte-ordainak.

* Areako sareak kanpoko sare orokorrekin lotzeko egin behar diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak eraikitzearen kostua.

Karga eta betebehar horiek guztiak Hirigintza-jarduketako programan eta Birpartzelatze Proiektuan jaso beharko dira, legez areari egoztekoak diren beste hainbat betekizunekin batera.

(UB) MA – MARTINDEGI

AZPI-EREMUA

(UB)MA.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Urumeako autobideak hartzen duen lur-zati bati dagokio area hau. Horrez gain, area horretan sartzen dira bide-azpiegitura horren eta Urumea ibaiaren arteko lurrak —garai batean Transportes Azkar S.A. enpresako instalazioak zeuden hor—. Gaur egun, zati batean eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.
– Gutxi gorabeherako azalera: 12.582 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- Area horretan sartuta dagoen Urumearen autobia zatia indartzea komunikazio-sistema orokor gisa (bide-sarea).

- Gipuzkoako Foru Aldundiak area horretan dituen gainerako lursailak berrantolatzea zerbitzu-azpiegitura sistema orokor gisa. Hain zuzen, "foru-aldundiaren errepide-sarea mantendu eta zaintzeko materia eta makinen parkea" izango da haren erabilera espezifikoa.

- Itsas Lehorreko Jabari Publikoari aplikatzen zaion erregimena ematea hirigintza-arau berezi honi eta haren zorpen- eta babes-zonari.

- Arearen antolamendu xehakatua egitean, Oianumeko ubidea eta ertzetako landaredia gordeko dira. Horretarako, babes-espazioa (erabilera eta jabari publikoko lurzorua, gutxienez, 25 metroko zeharkako zabalera duena) sortuko da haren inguruan, Txalaka-Araneder (Astigarraga) sektorean dagoena luzatzeko.

- Urez bete daitekeen ingurua denez (0 eta 10 urte arteko birgertatze-aldiarekin), exekuzioa aurrera eraman ahal izateko, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aldez aurretik exekuzioak zer baldintza (kargen esleipena, uholdeei aurre egiteko Hernaniko udalerriaren barruko zein kanpoko beste area batzuetan aldez aurretik egin beharreko jardueren programazio koordinatua...) bete behar dituen ezarri beharko du; betiere, erakunde horrek onartutako Azterketa Hidrauliko Globalean eta hura exekutatzeko formulatu diren beste plan eta programetan adierazitakoarekin bat etorriz.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako "1- Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde Banaketa" planoan ageri den bera.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"F.00 Zerbitzuko Azpiegiturak" Sistema Orokorra (Azalera: 3.248 m^2).

"C.30 Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda" sistema orokorra (azalera: 4.000 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioaren Sarea" Sistema Orokorra (Azalera: 5.334 m^2).

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

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1 Atalean aurreikusitakoaren arabera, Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak izango dira, baina Arau Berezi honetan erabakitako erabileren antolaketa xehakatuko xedapenetatik etor daitezkeen mugak baldintzatu gabe, betiere.

6. Sistema orokorren sarea.
Zerbitzuko Azpiegituren Sistema Orokorrari (F.00/MA.01), Komunikabideen Sistema Orokorrari (Bide Sarea) (C.30/IB.02) eta Trenbide Sistema Orokorraren aurreikuspenari (C.30/MA.01)dagozkienak dira.

7. Egiturazko sistema lokalen sarea.
Arau berezi honetan Oianumeko ubideari dagokionez ezarri diren antolamendu-ildoak izango dira area honetako antolamendu xehakatua arautuko duten baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Gainjarritako antolamendu-baldintzak erregulatuko dituzten xedapenak, ondoren azalduko direnak, plangintza honen "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. tituluan aurreikusitakoak berak dira. Honako hauek:

- GI-131 errepidean (CS -6.c) jatorria duten zorrak
- Urpean geratzeko arriskua, 0 eta 10 urte arteko birgertatze-aldiarekin (CS- 2.c)
- Natur intereseko landaredi-puntuak. CS- 4.c).
- Itsas Lehorreko Jabari Publikoan jatorria duten zortasunen eragina (CS -6.a)
- ETSB-rako erreserba banda (CS-6.e)
- Lur gaineko uren eta haien ertzen erregimenaren eragina. (CS-6.b)

9. Babes-neurriak.

9.1. <u>Kultura-ondarea</u>

Area honetan ez dago Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan jasotako eraikin edo elementu bat bera ere.

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

1. Atmosfera eta airea

Area honetan kokatuko diren zerbitzu-jarduera berriek eragin ditzaketen afekzioak baloratu eta kontrolatu egin beharko dira, jarduera horiek baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Bestelakoak

Area hau gauzatzerakoan, kasuan kasuko udal-ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraitu beharko zaie; hau da, plan orokorra garatzeko xedez Udalak eman ditzakeen ordenantzetan ezarritakoari alegia, honako alderdi hauei dagokienez: atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea, obrek dirauten bitartean; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; obrek eragin dezaketen zarata, hautsa eta abar minimizatzea; obrek inguruan bizi den jendearengan eragindako kalteak minimizatzea, eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.

Area honetako antolaketa xehakatua Hiri Antolamenduko Plan Berezia idatziz egingo da.

11. Programazioa.

Area honen exekuzioa Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak egindako programarekin koordinatuta eraman beharko da aurrera. Programa horretan, hain zuzen, uholdeen aurrean babesteko obrak nola gauzatu zehaztuko da, betiere, area honen segurtasuna babesteko, eta uholdeek area bera eta Hernaniko udalerriaren barruan zein kanpoan kokatuta dauden lurrak kaltetu ditzaketela kontuan hartuta.

<u>D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA</u>

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatu gabea, hiritartu gabe baitago.

2. Lurraren kalifikazio xehakatua.
Dagokion Plan Berezian ezarriko da. Plan horrek Arau Berezi honen bidez antolatutako sistema orokorrak, egitura-izaerako tokiko sistemak eta gainjarritako baldintzak aintzat hartuko ditu.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatutako lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasun fisikoa (sestrapean zein sestra gainean) aipatutako Plan Berezian ezarriko da; betiere, Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide Zuzendaritzak behar bezala justifikatuta ezarri behar duen programa funtzionalarekin bat.

4. Erabilera xehakatuak.
Aipatutako Plan Berezian ezarriko dira, Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 Atalean eta arau berezi honetako xedapenetan jasotakoarekin bat etorriz.

Itsas Lehorreko Jabari Publikoan, edota "Babes-zorpeneko" eremuan dagoen lurzoruan aplikatu beharreko erabilera-erregimena, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta beronen Erregelamenduan xede horrekin ezarritako bera izango da, Hiri Antolamenduko Arauen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 85.1 artikuluan jasota dagoen moduan.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Area honetako Plan Berezian eraikinen forma zehazten duten ondoko parametroak kontuan hartuko dira.

Nolanahi ere, Area honetako eraikuntzak honako muga hauek errespetatu beharko ditu:

- Gehienezko profila Behe solairua +solairu 1, 11 metroko gehieneko altuerarekin sestra gainean.
- Lursailaren mugara gutxienez 3 metroko tartea utziko da. Dena den, Kosten Legeak, lurralde plan sektorialek, Trenbidearenak edota EAEko ibai bazterrak antolatzeko Legeak tarte handiagoak eskatzen badituzte, horiek errespetatu beharko dira.
- Oianumeko ubidera 12 metroko tartea, gutxienez, utzi beharko da.

6. Partzelatzea.
Onartutako Plan Berezian ezarritakoa.

7. Jabetza-baldintzak.
Onartutako Plan Berezian ezarritakoak.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Irabazi asmorik gabeko zerbitzu-azpiegituren erabilera izango duenez, ez dira zehaztu behar.

E.- EXEKUZIO- ERREGIMENA

1. Arau Berezi hau exekutagarria izateko baldintza.
- Urpean gera daitekeen eremua denez (0 eta 10 urte arteko birgertatze-aldiarekin), exekuzioa aurrera eraman ahal izateko, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aldez aurretik exekuzioak zer baldintza (kargen esleipena, uholdeei aurre egiteko Hernaniko udalerriaren barruko zein kanpoko beste area batzuetan aldez aurretik egin beharreko jardueren programazio koordinatua...) bete behar dituen ezarri beharko du, betiere, erakunde horrek onartutako Azterketa Hidrauliko Globalean eta hura exekutatzeko formulatu diren beste plan eta prometan adierazitakoarekin bat etorriz. Hiri Antolamenduko Plan berezia eta Hirigintza-jarduketako programa izapidetu eta onartu ahal izateko, agiri horietan baldintza horiei buruzko ebazpena eta horiek betetzen direla egiaztatzen duen txostena jaso beharko da.

2. Hiritartze-lanak.
Area hiritartzeko lanak dagokion Hiritartze Proiektuan xedatutakoarekin bat definitu eta gauzatuko dira, betiere, Plan Berezian ezarritakoari jarraituz.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan uholdeei aurre egiteko aurreikusita dituen jarduerak aurrera eramateko beharrezkoak diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idatz daitezen sustatuko du.

3. Jarduteko baldintzak.
Plan Berezian eta, plan hori garatzeko eta gauzatzeko formulatu beharko diren hirigintza-proiektuetan ezarritakoak izango dira. Dena den, Arau Berezi honetako"5- Hiritartzea Gauzatzeko Baldintzak" planoan Zuzkidura Publikoak Gauzatzeko Jarduera MA.01.1 eremua mugatu da. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.2 artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, Zuzkidura Publikoetarako Eremu honetan aplikatu beharreko jarduketa-sistema desjabetzea izango da. Okupatu litezkeen jabetza pribatuko lurrak desjabetzearen efekturako, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 183.3 artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, 0,15 m^2 (t) / m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna (industria-erabilerakoa) ezarri da Zuzkidura Publikoetarako Eremu honetan.

Arau Berezi honetako "6- Hirigintza Afekzioak" planoan modu grafikoan jaso da Itsas Lehorreko Jabari Publikoaren muga, bai eta dagozkion bide-zorreko zona eta babes-zorreko zona ere. Aipatutako jabari publikoa erabiltzeko, bai eta aipatutako guneetan lanak edo eraikinak gauzatzera eta erabilerak edo jarduerak ezartzera bideratutako eskuhartze oro aurrera eramateko ere, egun indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta haren

Erregelamenduetan gai horren gainean xedatutakoa hartu beharko da kontuan. Esku-hartze horiek egiteko, Administrazio Hidrauliko eskudunaren baimena jaso beharko da aldez aurretik. URA – Uraren Euskal Agentziaren Kantauri Ekialdeko Arroen Bulegoan izapidetuko da baimen hori.

Era berean, aldez aurretik Eusko Jaurlaritzaren Garraio eta Herri Lan Sailburuordetzaren baimena jaso beharko da, EAEko Trenbide Sareko Lurralde Plan Sektorialean aurreikusitako xedeetarako.

4. Hirigintza-jarduketako programak.
Jada onartua dagoen Arearen Plan Bereziak araututakoa beteko da, aplikatu beharreko hirigintza-legerian xedatutakoa bezalaxe.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Plan Bereziak adieraziko du egun arean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatu beharreko antolamendu xehakatuarekin.

6. Hirigintza-kargak.
Area honen exekuzioari lepora dakizkiokeen hirigintza-kargatzat joko dira hirigintza-legeriak halakotzat ezarritakoak eta Arearen antolaketa xehakatua gauzatzeko beharrezkoak diren gainerakoak, Arearen mugen barruan egon ala ez. Halakotzat joko dira, halaber, Plan Orokor honetan xedatutakoaren arabera, MA.01.1 Zuzkidura Publikoak Exekutatzeko Jardueraren esparruari atxikitakoak ere. Besteak beste, honako hauek:

* Antolaketa xehakatua gauzatzeak eragindako eraikin eta instalazioak eraistearen kostuak eta bidezko kalte-ordainak.

* Areako sareak kanpoko sare orokorrei lotzeko egin behar diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak eraikitzearen kostua.

* Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aldez aurretik eman beharreko ebazpenarekin bat (ikus Arau Berezi honen E.1 atala), uholdeen aurka babesteko jarduketen kostua (arearen mugen barruan egon ala ez), area honen exekuzioari atxikiko zaizkio.

Zama eta betebehar horiek guztiak Hiri Antolamenduko Plan Berezian jaso beharko dira, legez Areari egoztekoak diren beste hainbat betekizunekin batera.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren gaineko eskumena duen aldetik, bere plan eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko du uholdeen aurka babesteko lanen exekuzioa, erakunde horrek berak idatzi eta onartutako *Urumea Ibaiaren Ibilguaren Antolaketari buruzko Azterketa* agirian jasotako proposamenekin bat etorriz.

(UB)MA.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Urumeako Autobiak, GI-131 errepidearen trazadura berriak eta Astigarragarako udal mugak inguratzen duten eremu industriala sartzen da Area honetan.

- Azalera, gutxi gorabehera: 27.510 m^2

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- Arau berezi honetan txertatzea "SU-25.1 (Martindegi) Arearen Barne Berrikuntzarako Plan Berezia" agirian jasotako antolamendu xehakatua eta hirigintza-xedapenak. Plan Berezi hori 2006ko abuztuaren 28an onartu zuen behin betiko Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuak.

- Aipatutako Plan Berezi horretan onartutako antolamendura egokitzen diren eraikuntzak finkatzea.

- Areako hiritartze-lanaren bidez, jarraipena ematea Txalaka industrialdeko bidegorriari (2 m-ko sekzioa) eta espaloiari (2 m-ko sekzioa). Horrela, 7 m-ko sekzioa utziko da bidean autobus geltokiraino, eta hor bidegorria eta espaloia errepidearen beste aldera igaroko dira.

- Area hiritartzea, Plan Bereziak (Elkarlana) onartutako Jarduketa Sistema betez. Horretarako, oinarritzat hartuko dira jarduketa horren baitan dauden interes publikoa eta Area ezaugarritzen duten hirigintza-egoerak (gaur egun, idazten ari dira Hernaniko udalak sustatutako Areako Birpartzelatze Proiektua).

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan ageri dena.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru Hiritarra.

3. **Lurzoruaren kalifikazio orokorra.**
4.
"B.10 Erabilera industrialeko" gunea (azalera: 24.774 m2).

"C.10 Bide-komunikazioetako sarea" sistema orokorra (azalera: 2.736 m2).

5. Hirigintza-eraikigarritasuna.

5.1. Egungo garapena:

Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, hain zuzen ere, egungo eraikuntzaren formarengatik (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua). Eraikigarritasun horrek behar bezala betetzen ditu Plan Bereziak ezarritako baldintza eta ezaugarriak (ikus Arau Bereziko B atala) eta eraikuntzako udal lizentzien baldintza zehatzek ezarritakoak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluak arautzen du zer-nola eraiki daitekeen lokal eta pabiloien solairuartean (hor eraikitzeak egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzen du).

5.2. Garapen berria:

Onartutako Plan Bereziak arautzen du zer hirigintza-eraikigarritasun dagokien oraindik antolatu gabeko lursailei, hau da, 3.250m2(t) (ikus Arau Berezi horren B atala).

6. Erabilera-baldintza orokorrak.
Arearen kalifikazio orokorretan azaltzen direnak dira. Kalifikazio horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1 Atalean azaltzen dira, eta ez diete kalterik egiten Arau Berezi honetan erabakitako erabileren antolamendu xehakatuko xedapenetatik etor daitezkeen mugei.

7. Sistema orokorren sarea.
Bideen sistema orokorrari (C.10/MA.02) dagozkionak dira.

8. Egiturazko sistema lokalen sarea.
Ibilgailuen eta oinezkoen sareari dagokienez, Arau Berezi honek (B atala) ezarritako helburu eta antolamendu-jarraibideek arautzen dute Arearen antolamendu xehakatua.

9. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Gainjarritako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten xedapenak argi azaltzen dira planeamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. Tituluan. Eta xedapenak hauek dira:

- Lurzorua kutsa lezaketen jarduerak jasaten dituzten edo jasan izan dituzten EAEko Kokalekuen Inbentarioan sartzea honako kokaleku hauek (CS-2.d):
  - "Gomaytex S.A." (90. hamarkadaren bukaeran utzi zuten jarduera eta beste industria-erabilera bat jarri zuten). Kontzeptua: aldatutako kokalekua (115. erref.)
  - "Maq. Elevación Tran. Leiza S.A.". Kontzeptua: industria aktiboa (116. erref.)
  - "Talleres Mecánicos Taher.". Kontzeptua: industria ez-aktiboa (117. erref.)
  - "Mecarizti S.A.L.". Kontzeptua: industria aktiboa (118. erref.)
  - "Hornos Eléctricos Bertan S.L.". Kontzeptua: industria ez-aktiboa (119. erref.)
  - "Martindegi 20. zk.". Kontzeptua: industria ez-aktiboa (120. erref.)
- Urpean geratzeko arriskua 0-10 urteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- GI-131 errepidetik eta Urumea autobiatik etorritako zorpenak (CS -6.c)

10. Babes-neurriak.

10.1. Kultura-ondarea
Area honetan ez dago Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan jasotako eraikin edo elementu bat bera ere.

10.2. Ingurumena babesteko neurriak

1. Atmosfera eta Airea
Litekeena da Area honetan kokatuko diren jarduera industrial berriek zenbait gaixotasun eragitea. Horregatik, jarduera horiek behar bezala balioetsi eta kontrolatu beharko dira baimendu eta martxan jarri aurretik.

2. Bestelakoak

Area hau gauzatzerakoan, kasuan kasuko udal ordenantzetan ezarritako irizpideak bete beharko dira. Planeamendu orokorra gauzatu ahala, Udalak ordenantzak onartu ahal izango ditu, besteak beste, lotura dutenak honako gai hauekin: atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea obrek dirauten bitartean; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; obrek eragindako zarata, hautsa eta abar minimizatzea; obrek ahalik eta eragin gutxien izatea inguruan bizi den jendearengan eta abar.

11. Garapeneko planeamendua
Area honetako antolamendu xehakatua bat dator 2006ko abuztuaren 28an behin betiko onartutako Barne Berrikuntzarako Plan Berezian erabakitakoarekin.

12. Programazioa.
Dagoeneko onartutako Plan Bereziaren arabera daude ezarrita epeak.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Finkatu gabeko hiri-lurzorua, hiritartze-lanak egin ez direlako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako "3- Kalifikazio xehakatua" planoan ageri da, eta bat dator Arean indarrean dagoen Plan Berezian ezarritakoarekin.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Aipatutako Plan Bereziak esleitu zion eraikigarritasun fisikoa Area honetan antolatutako partzela eraikigarriari.

Erabilera industrialeko partzeletan aukera dago solairuartean eraikitzeko, eta Plan Berezi horretako C.4. atalean dago hori araututa.

4. Erabilera xehakatuak.
Behin betiko onartutako Plan Bereziak erabakitako erregimena aplikatuko da. Eta erregimen horren osagarri gisa aplikatu ahal izango da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 atalean aurreikusitakoa.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Indarrean dagoen Plan Berezian zehaztutakoak.

Bi parametro daude: batetik, partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkienak, eraikitzeko udal baimenean azaltzen diren baldintza zehatzak betetzen dituztenak; eta bestetik, antolatutako eraikuntza berriak egiteko partzelei dagozkienak, indarrean dagoen Plan Bereziak espezifikoki erabakitakoak.

6. Partzelatzea.
Onartutako Plan Bereziak ezarritakoa, zatiezintzat jotzen dena.

Erabilera edo jabetza askeko lokalei dagokienez, onartutako Plan Bereziko ordenantzek arautuko dute finkatutako eraikuntzaren zatiketa (ikus Arau Berezi honetako B atala). Erregimen horren osagarri gisa aplikatu ahal izango da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluan araututakoa.

7. Jabetza-baldintzak.
Onartutako Plan Bereziak erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira, eta Arau Berezi honetako “4- Eraikuntzaren eta Jabetza-baldintzak” planoan azaltzen dira.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian azaltzen dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena
Lizentzia berriak eman baino lehenago, Lurzoruaren Kalitatearen aitorpena egin behar da; eta horretarako, baldin eta inbentariatutako orubearen kokalekuan noizbait edo oraindik lurzorua kutsa lezaketen jarduerak egon badira (ikus Arau Berezi honen C.8 atala), 1/2005 Legea bete beharko da, otsailak 4ekoa, lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeari buruzkoa. Aipatutako lizentzia horiek hainbat eratakoak dira: jarduera-lizentziak; jarduerak hedatzeko lizentziak; edota eraikuntza- edo hiritartze-obrak egiteko lizentziak.

2. Hiritartze-lanak.
Indarrean dagoen Plan Berezian onartu bezala, hiritartze-proiektuaren arabera definitu eta gauzatuko dira Area honetako hiritartze-lanak.

Proiektu honetan txertatuko da Arau Berezian adierazitako helburua, hau da, jarraipena emango zaie Txalaka industrialdeko bidegorriari (2 m-ko sekzioa) eta espaloiari (2 m-ko sekzioa). Horrela, 7 m-ko sekzioa utziko da bidean autobus geltokiraino, eta hor bidegorria eta espaloia errepidearen beste aldera igaroko dira.

3. Jarduteko baldintzak.
Indarrean dagoen Plan Berezian onartutakoak dira; eta hori horrela izanda, honako hau xedatu da:

* Area hau Jarduketa Integratuko esparru bereizi gisa eratu da (AI- MA.02.1).

* Area hau Exekuzio Publikoko Erregimenaren pean dago.

* Jarduketa-sistema Elkarlanekoa izango da (une honetan Birpartzelatze Proiektua idazten ari dira).

Aurrekoari kalterik egin gabe, eraikinak ordezkatzeko eragiketek behar bezala beteko dituzte, batetik, Arau Berezi honek xedatutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak, eta bestetik, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoa.

Arau Berezi honek hirigintza-eraikigarritasunaren zabaltzea baimendu behar duenean (solairuarte berriak eraikitzea, edo daudenak zabaltzea), Zuzkidura-jardueratzat joko da hori.

4. Hirigintza-jarduketako programak.
Gai honi dagokionez, onartutako Arearen Plan Berezian ezarritakoa beteko da batetik, aplikatu beharreko hirigintza-legerian xedatutakoa bestetik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Indarrean dagoen Plan Berezian zehaztuta dago Area honetako zein eraikin datorren bat eta zein ez, bai gauzatu beharreko antolamendu xehakatuarekin, bai bete beharreko erregimenarekin; eta betiere, errespetatu egingo da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezarritakoa.

6. Hirigintza-kargak.
Areako lurjabeek Udalari lagako dizkiote, dohainik, indarrean dagoen Hirigintza Legeriaren arabera laga beharreko lur eta eraikuntza aprobetxamenduak.

Area honen exekuzioari lepora dakizkiokeen hiritartze-zamatzat honako hauek joko dira: batetik, hirigintza-legeriak halakotzat ezarritakoak eta Arearen antolamendu xehakatua egiteko beharrezkoak diren gainerakoak, Arearen mugen barruan egon ala ez; eta bestetik, Planeamendu Orokor honetan xedatutakoaren arabera, AI – MA.02.1 Jarduketa Integratuaren esparruari esleitutakoak, besteak beste, honako hauek:

* Antolamendu xehakatuak eragindako eraikin eta instalazioak eraistearen kostuak, eta bidezko kalte-ordainak.

* Areako sareak kanpoko sare orokorrekin lotzeko egin behar diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak eraikitzearen kostua.

Zama eta betebehar horiek guztiak Birpartzelatze Proiektuan jaso beharko dira, legez Areari egoztekoak diren beste hainbat betekizunekin batera.

Arau Berezi honetako E.3 atalean onartutako Zuzkidura Jardueren xede diren partzeletako jabeek behar bezala bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako betebeharrak.

(UB)MA.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area honetan dago Martindegi auzoko bizitegi-eremua. Eraikitako eta hiritartutako lursailak daude batik bat eremu horretan.

– Azalera, gutxi gorabehera: 10.825m^2.

B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- Ongi finkatzea egungo hirigintza-antolamendua eta udal-lizentzien arabera eraikitako eraikinak.

- Gaur egun auzoan dagoen zirkulazio- eta bide-eskema berrantolatzea. Horretarako, neurri hauek hartuko dira:

  * Zubi berri bat eraikiko da (5 m-ko errodadura-sekzioa eta 2 m-ko espaloiak bi aldetara); hartara, ibilgailuak Astigarragako Txalaka sektoretik sartuko dira hirigune horretara (Zamokako Zeharbidearen bidea luzatuko da). Horrela, trafikoa ezabatuko da lehengo bizitegi-gunetik.

  * GI-131 errepide zaharretik datorren ibilgailuen sarbide zuzena itxiko da. Horrela, Martindegiko gune zaharraren eremuan, autoak zein oinezkoak ibiliko dira eta ibilgailuen sarbidea mugatua izango da bertakoentzat. Eta horrenbestez, ingurumenaren kalitatea hobetuko da.

  * Oinezkoentzako espaloi bat egingo da (2m-ko sekzioa) G-131 errepide zaharrean zehar; eta horrela, jarraipena emango zaio Hernani eta Astigarraga arteko oinezkoen ibilbideari.

  * Auzoaren erdigunean aparkaleku publiko txiki bat egingo da.

  * Oinezkoentzako espaloia egingo da (2 m-ko sekzioa), eta haren bitartez lotuko dira Martindegiko hirigunea eta Area honetarako aurreikusitako bizitegi-gune nagusia.

- Auzoan gune libre publikoak falta izatearen arazoa konpontzea. Horretarako, neurri hauek hartuko dira:

  * Pepaeneako lursailetan, Oianume errekaren aldamenean, oinezkoentzako plaza berri bat sortzea. Plaza hori izango da auzoko erreferentziazko gune publikoa (azalera, gutxi gorabehera: 400 m^2).

  * Parke publiko berri bat egingo da, gaur egun arboladia dagoen gunea aprobetxatuz (iturburu bat dago bertan), aurreikusitako bizitoki berriaren aldamenean (azalera, gutxi gorabehera: 1.000 m^2)

- Dagoeneko onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak proposatutako bizitoki berri txiki bat egitea aurreikusten da. Bere dimentsionamenduak bat egingo du gaur egungo hirigunearen entitatearekin; eta bere hirigintza-parametroek eta parametro-tipoek bat egingo dute ingurunearen berezitasunekin (altuera eta eraikuntza-profila). Horren bidez, hirigintza-integrazioa bermatu nahi da.

- Aurreko proposamenari esker, Martindegi inguruan norbere etxebizitza izateko dagoen eskaerari aurre egiteaz gain, behar bezala gauzatuko ahal izango dira Sistema Lokal berriak (berdeguneak eta bideak). Helburu horretarako, AI-MA.03.1 Jarduera Integratuaren eremu bat definitu da (jarduera etena). Eta hori dela eta, hirigune berriari zama bat gehiago jarri zaio berez dauzkanez gain: hain zuzen ere, planeamendu orokor honek aginduta, laga egin behar du Bide Sistema Lokaletara eta Gune Libreen Sistema Lokaletara bideratutako lurzorua (horren hiritartzea Udalaren kontu izango da.).

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduketak abiaraztea, eta horien artean garai bateko Martindegiko hirigunea bizikidetza-gune izan dadin egokitzea eta gorago azaldutako espaloiak eraikitzea.

- Uraren Euskal Agentziak (URA) formalki baliogabe utziz gero Oialumeko zubiaren ordez beste bat, Zamokakoa, jartzeko premia ezartzen zuen aurreko ebazpena, orientagarritzat joko da Hirigintza Arau Berezi honek xedatutako MA.03.1 Jarduketa Integratuko eremuan dagoen Pepaenea zonaldearen antolamendu xehakatua (Gune Libreen Sistema Lokala, Ekipamendukoa eta Bide Sarekoa, zubia barne). Beraz, behin betiko antolamendu xehakatua Hernaniko Udalak taxututako Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat izapidetu eta onartuta ezarri beharko da. Horretarako, aldez aurretik prozesu partizipatibo bat bultzatu beharko da, Uraren Euskal Agentziak (URA)

emandako jarraibideekin batera Plan Berezi hori idazteko orduan erreferentzia gisa balioko duten irizpideak eta helburuak adosteko.

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko jarduketak abiaraztea, Martindegi auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitan egindako jarduketen zati gisa.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan ageri da.

Behar izanez gero, Planeamendu Xehakatuak zehaztasun osoz aztertuko du berriro hemen onartutako mugaketa grafikoa, horrela, partzela-errealitatera zorrotz egokitzeko. Nolanahi ere, horrek ez die kalterik egingo Arau Berezi honek eta berekin atxikita doan orri grafikoek erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideei.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.30 Dentsitate txikiko bizitegirako" gunea (Azalera: 10.133 m^2).

"C.10 Bide-komunikazioetako sarea" Sistema Orokorra (Azalera: 692 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Egungo garapena:
Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, hain zuzen ere, egungo eraikuntzaren formarengatik (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua). Eraikigarritasun horrek behar bezala betetzen ditu kasuan kasuko eraikuntzako udal lizentzien baldintza zehatzak.

Garapen berria:

* Sestra gainean (behe-solairua eta pisuko solairuak): 1.440 m^2 (t) (hegal itxiak eta 2 m baino altuera libre handiagoa duten estalkipeko guneak barne).

* Sestrapean (erdisotoa): 720 m^2 (t) (sarbide-arrapala barne).

* Antolatutako gune libreetakoren batean Ekipamendu Komunitario Publikorako eraikin bat ezartzen bada, hori ez da hirigintza-eraikigarritasun gisa hartuko, irabazi-asmorik gabeko erabilera publiko bat delako.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Arearen kalifikazio orokorretan azaltzen direnak dira. Kalifikazio horiek Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1 Atalean azaltzen dira, eta ez diete kalterik egiten Arau Berezi honetan erabakitako antolamendu xehakatuko xedapenetatik etor daitezkeen mugei.

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, esleitutako erabileraren arabera, honela xehakatuko da:

* Sestra gainean:
- Bizitegi-eraikigarritasun berria guztira: 1.260 m^2 (t). Batez besteko 90 m^2-ko (t) etxebizitza-azaleraren arabera zehaztuko da gehienez eraiki beharreko etxebizitza kopurua.

  - Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako: 252 m^2 (t)
  - Etxebizitza Babestu Tasatuetarako: 252 m^2 (t)
  - Etxebizitza Libreetarako: 756 m^2 (t)

OHARRA: Etxebizitza Babestu Tasatuetarako eraikigarritasunaren 252 m^2-ak (t) Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako izango dira, hala arautzen baitu ekainaren 30eko 6/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak.

- Eraikigarritasun berri osoa bizilekua ez den erabileretarako (etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak): 180 m^2 (t)

* Sestrapean:

- Eraikigarritasun berria guztira: 720 m^2 (t), etxebizitzen aparkaleku-zerbitzurako.
Partzialki, etxebizitzen erabilera osagarrietarako erabil daiteke (trastelekuak, lokalak, instalazio osagarriak, etab.), betiere hirigintza-legegintza aplikagarriak eskatutako gutxieneko zuzkidura estandarra betetzen dela justifikatzen bada.

  - Aparkalekurako eta eranskinetarako, Babes Ofizialeko Erregimenean: 120 m^2 (t)
  - Aparkalekurako eta eranskinetarako, Tasatutako Erregimenean: 120 m^2 (t)
  - Aparkalekurako eta eranskinetarako, Salmenta Libreko Erregimenean: 480m^2 (t)

6. Sistema orokorren sarea.
Egungo Bideen Sistema Orokorra finkatzea (C.10/MA.03).

7. Egiturazko sistema lokalen sarea.
Bide-sareari eta ekipamendu publikoaren sistema lokalei dagokienez, Arau Berezi honek ezarritako helburu eta antolamendu jarraibideak (B atala) baldintza arautzaileetan eratzen dira, Arearen antolamendu xehakatua egiteko.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak
Gainjarritako antolamendu-baldintzak arautzen dituzten xedapenak argi azaltzen dira planteamendu honetako "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren V. Tituluan. Eta xedapenak hauek dira:

- Urpean geratzeko arriskua 0-10 urteko itzulera-epean. (CS-2.c)
- Urpean geratzeko arriskua 10-100 urteko itzulera-epean. (CS-2.c)
- Urpean geratzeko arriskua 100-500 urteko itzulera-epean. (CS-2.c)

9. Babes-neurriak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
Area honetan ez dago Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan jasotako eraikin edo elementu bat bera ere.

9.2. <u>Ingurumena babesteko neurriak</u>
Area hau gauzatzerakoan, kasuan kasuko udal ordenantzetan ezarritako irizpideak bete beharko dira. Planeamendu orokorra garatzeko xedez, Udalak ordenantzak onartu ahal izango ditu, besteak beste lotura dutenak honako gai hauekin: atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea obrek dirauten bitartean; sortutako hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; obrek eragindako zarata, hautsa eta abar minimizatzea; obrek ahalik eta eragin gutxien izatea inguruan bizi den jendearengan eta abar.

10. Garapeneko planeamendua
Ez du behar. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da. (3. eta 4. zenbakia duten plano atxikiak).

Aurreikusitako eraikuntza berriaren partzelaren antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan araututa dago, eta exekuzio zuzenekoa da, beraz (ikus atxikitako Orri Grafikoa).

Nolanahi ere, Hirigintza Arau Berezi honetako B atalean aipatzen den egoera, edo interes publikoa duen beste edozein, ematen bada, Area honetarako hartutako antolamendu xehakatua osorik aztertu ahal izango da berriro; eta horretarako, Antolamendu Hiritarraren Plan Berezi bat formulatu beharko da. Horrek guztiak ez dio kalterik egingo Arau Berezi honek barne hartzen dituen erabilera eta eraikigarritasunaren parametro mugatzaileak, helburuak eta antolamendu-irizpideak (B atala) bete beharrari. Partzela berri eraikigarriari dagokionez, Xehetasun Azterketa baten bidez egin ahal izango da.

11. Programazioa.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian azaltzen dira Area hau gauzatzeko epeak.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Finkatutako hiri-lurzorua.

Salbuespenak dira hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorian dauden bi partzelak, hiritartu gabe baitaude. Horiek Arau Berezi honetako "1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurraldearen Banaketa" planoan ageri dira.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako "3- Kalifikazio Xehakatua" planoan ageri da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Egungo garapena:

Partzela bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntzaren formaren ondorio da (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu kopurua), eta Arau Berezi honen bidez finkatzen da, kasuan kasuko eraikuntzako udal lizentzien baldintza zehatzen arabera.

Area honen eraikitzeko gaitasuna agortutzat ematen da. Erabilerarik gabe geratzen den lurzoru pribatuan ez da onartuko bigarren mailako aprobetxamendurik.

Garapen berriak:

"a.30 / MA.03.1" partzela:

* Sestra gainean:
  - Bizitegi- erabilera, guztira: 1.440 m^2 (t)
    * Babes Ofizialeko Etxebizitza Erregimenean: 252 m^2 (t)
    * Etxebizitza Babestu Tasatuen Erregimenean: 252 m^2 (t)
    * Etxebizitza Librearen erregimenean: 756 m^2 (t)

  - Bizitegitarako erabiliko ez direnak (etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak): 180 m2 (t)

* Sestrapean:
  - Etxebizitzen aparkalekutarako erabilera eta erabilera osagarriak (trastelekua, lokalak, instalazioak eta abar.), guztira: 720 m^2 (t)
    * Babes Ofizialeko Erregimenean: 120 m^2 (t)
    * Tasatutako Erregimenean: 120 m^2 (t)
    * Salmenta Libreko Erregimenean: 480 m^2 (t)

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 atalean araututako erregimena aplikatuko da finkatutako partzeletan. Eraikuntzen behe-solairuen erabileran, ordea, ez da aplikatuko erregimen hori, egungo erabilera finkatzen baita (aparkalekua, trastelekuak, etxebizitza edota indarrean dagoen jarduera-baimena duten beste erabilera batzuk).

Arau Berezi honek proposatutako eraikuntza berrian hartu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak behar bezala bete beharko du Arau Berezi honekin batera doan Orri Grafikoan erabakitakoa.

Jabetza pribatuko lurzoru libreak sarbideetarako, estalperik gabeko aparkalekuetarako, lorategietarako edo baratzeetarako erabiliko dira.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzeko finkatutako eraikuntzari dagozkie, eta behar bezala betetzen dituzte kasu bakoitzean emandako eraikuntzaren udal baimenaren baldintza zehatzak.

Eraikuntza berrien parametroei dagokienez: ("a.30 / MA.03.1" partzela)

Lerrokadurak Arau Berezi honekin batera doazen Orri Grafikoetan azaltzen dira, eta, gehieneko lerrokaduratzat hartu behar dira. Nolanahi ere, lerrokatze horiek 3 m-ko gutxieneko tartea utzi beharko dute partzelaren mugetan.

Antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentziazko sestrari dagokionez, aurreikusitako eraikuntzaren profila eta altuera hauek izango dira:

- Solairu-kopurua sestra gainean: Behe solairua + 2 solairu+ Atzera eramandako solairu 1 (12,00 m).
- Solairu-kopurua sestrapean (erdisotoa): sotoko solairu bat.

- Behe solairuaren lurzorua hiritartutako espaloiaren gainetik 1,2 m-ra egongo da gutxienez.

Aurreikusitako eraikuntzaren behe-solairuan gehieneko okupazioa 440 m^2 izango da eta erdisotoan 720 m^2.

Arau Berezi honi atxikitako Orri Grafikoetan aurreikusitako pisuko solairuetan baimenduta daude hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek araututakoaren arabera. Horrek ez dio kalterik egiten partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren mugari.

6. Partzelatzea.
Zatiezintzat joko da finkatutako antolamenduaren araberako partzelazioa.

Antolatutako partzela eraikigarri berria honelakoa da:

* “a.30 / MA.03.1” partzela, etxebizitza erabilera duena, eta azalera 880 m^2 (gutxi gorabehera) duena. Zatiezina.

Etxebizitza eta jabetza eta/edo erabilera independenteko lokaletan banatzean eraikuntza, behar bezala bete beharko dira Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako hirigintza-baldintzak. Lokal osagarriak edo etxebizitzaren zerbitzuetarako lokalak unitate funtzionalak eta erregistratuak izango dira aipatutako etxebizitzekin batera.

7. Jabetza-baldintzak.
Onartutako antolamendutik ondorioztatzen dira, eta argi azaltzen dira, bai Arau Berezi honetako “4-Eraikuntzaren eta Jabetza-baldintzak” planoan, bai eta atxikitako Orri Grafikoetan.

Arearen azalera osoa, antolamenduak partzela eraikigarrietara xedatutako lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian azaltzen dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Hernaniko Udalak sustatuko dituen Obra Publiko Arrunten Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira Arean egin beharreko hiritartze publikoko hobekuntza- edo birmoldaketa-lanak.

Hirigintza-jarduketako programan onartutakoari jarraituz, kasuan kasuko Hiritartze Proiektuaren arabera definitu eta gauzatuko dira finkatu gabeko areetako hiritartze-lanak.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak ordezkatzeko eragiketek behar bezala beteko dituzte, batetik, Arau Berezi honek xedatutako antolamendu orokorraren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak, eta bestetik, osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa.

Arau Berezi honetako “5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak” planoan Jarduketa Integratu bat mugatu da: MA.03.1, (jarduera espazialki etena), exekuzio-unitate independentea.

MA.03.1 Jarduketa Integratuaren exekuzio-baldintzak hirigintza-proiektuetan xedatuko dira. Baldintza horiek idatzi egin behar dira proiektuak garatu eta gauzatzeko. Hori horrela izanda ere, honako hau erabaki da:

* Eremu hau exekuzio pribatuaren erregimenpekoa da.

* Jarduketa-sistema, ahal dela behintzat, kontzertazio edo hitzarmenarena izango da, aipatutako proiektuetan gai honi buruz xedatuko denari kalte egin gabe.

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

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Formulatzeko eta izapideak egiteko epeei dagokienez, aplikatu beharreko hirigintza-legerian xedatutakoa beteko da.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Finkatutako antolamenduak barne hartzen ez dituenak eta eraikuntzaren udal baimenak babesten ez dituenak (ikus Arau Berezi honetako 5. Planoa).

Gaur egun arean finkatu gabeko eraikuntza eta urbanizazioa ordenazioz kanpo geratuko dira; izan ere, ez datoz bat Arau Berezi honen antolamendu xehakatuarekin, eta bateraezinak dira haren exekuzioarekin. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikulua bete beharko dute elementu horiek.

5. Hirigintza-kargak.
Hernaniko Udalak gauzatu eta finantzatuko ditu area honetako hiritartze publikoaren hobekuntza- eta birmoldaketa-lanak.

Jarduketa-eremuaren lurjabeek Udalari lagako dizkiote dohainik lur- eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen Hirigintza Legerian onartutakoa betez.

Aipatutako lur-lagapen horretan sartzen dira area honi atxikitako Sistema Lokalen sareko elementuak (Bide-sarea eta Gune Libreak). Udalak zuzenean okupatu ahal izango du aipatutako lurzorua, Area hori exekutatu aurretik, Hirigintza eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan xedatutakoaren arabera.

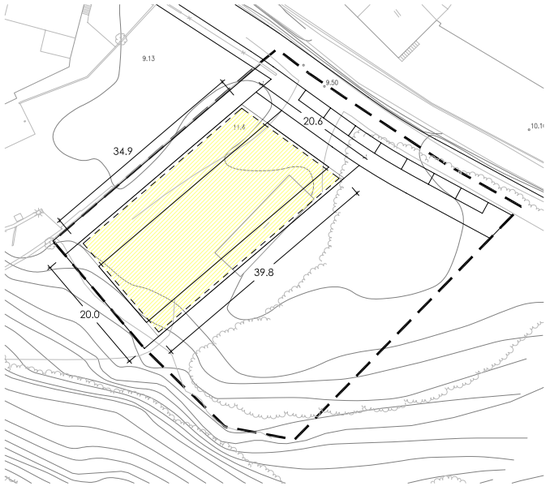
Area honen exekuzioari lepora dakizkiokeen hirigintza-kargatzat honako hauek joko dira: batetik, hirigintza-legeriak halakotzat ezarritakoak eta arearen antolamendu xehakatua egiteko beharrezkoak diren gainerakoak, arearen mugen barruan egon ala ez; eta bestetik, Planeamendu Orokor honetan xedatutakoaren arabera, AI – MA.03.1 Jarduketa Integratuaren eremuari esleitutakoak, besteak beste, honako hauek:

* Eraikin eta instalazioak eraistearen kostuak: bertan behera utzi behar diren ondasun eta eskubide guztien kalte-ordaina; birjarpen-gastuak, edo lekuz aldatzea edo jarduera iraungitzea eta abar.

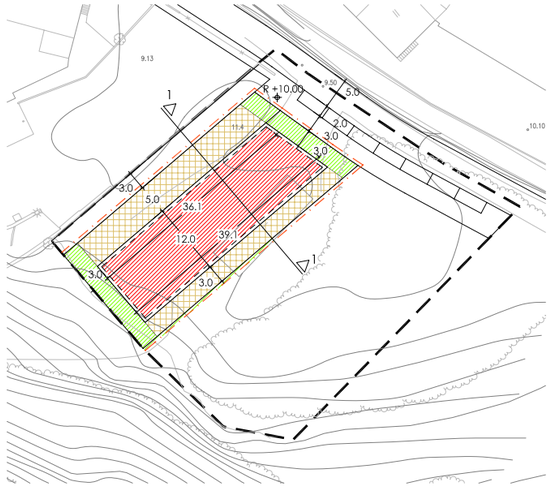
Jarduera Integratuko bizilekuan dauden Bideen Sistema Lokala eta Gune Libreak egokitzeko lanak. Hernaniko Udalak eraiki eta finantzatuko ditu plaza eta area integratuaren beste piezan kokatutako bide-zatia, lursailen jabetza dohain jaso ondoren.

Karga eta betebehar horiek guztiak Hirigintza-jarduketako programan eta Birpartzelatze Proiektuan jaso beharko dira, legez Areari egoztekoak diren beste hainbat betekizunekin batera

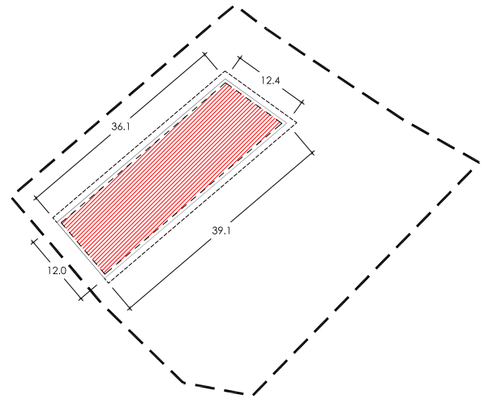
Hernaniko Udalak, Astigarragako Udalaren bidez, Txalaka-Araneder sektore mugakideko konpentsazio-batzordea estutuko du Oianume errekaren gainean zubi berri bat eraiki dezan, haren hiritartze-betekizuna baita.



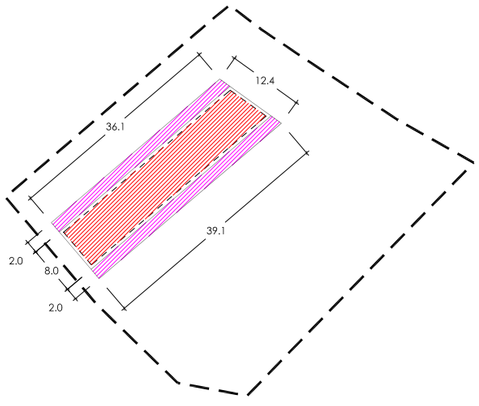
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



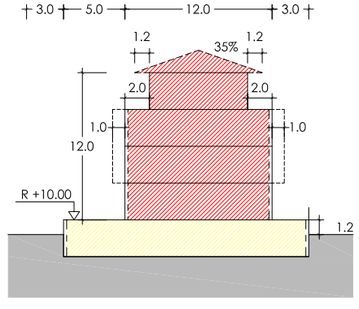
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1, 2. OINAK
PLANTAS 1, 2



ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

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

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

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

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

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

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

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

+25.42 URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/BEHEA
MARTINDEGI

MA.03.1

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

E - 1:1000

(UB)MA.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hau Zelaia Sagardoa enpresa kokatzen den partzelari dagokio.
- Gutxi gorabeherako azalera: 4.047 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Eraikina eta haren gaur egungo erabilera nagusia (sagardotegia) finkatzea.

- Gaur egungo instalazioak berritzeko, handitzeko eta ordezkatzeko esku-hartzeak arautzea.

- Gaur egun existitzen den sarbidean 2 metroko zabalera izango duen espaloia sortzea (galtzadaren 5 metroko sekzioa errespetatuz), oinezkoek Martindegiko hirigunearen eta MA.03. area mugakidean aurreikusitako bizitegi garapen berriaren artean etengabe ibiltzeko aukera izan dezaten.

C.- - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honen "1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa" planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria erabilera" gunea, sagardotegi erabilera (azalera: 4.047 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1. Egungo garapena:
Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua...), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza zehatzen arabera.

4.2. Garapen berria:
Existitzen den eraikina sestra gainean handitzea baimentzen da, gehienez 100 m^2-ra arte (t).

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak egitea baimentzen da (egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten duena), Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluak xedatutakoaren arabera.

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

Soilik existitzen den industria erabilera baimenduko da, hau da, espezifikoki sagardoa ekoizteko eta merkaturatzeko erabilera, (dastatze-sasoian jendearentzat irekitzea barne), eta erabilera horren zerbitzu eta instalazio osagarriak. Beste edozein erabilera ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.2 atalean arautuko da.

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

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

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

9. Babes-irizpideak.

9.1. Kultura-ondarea
Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez dago babes-irizpide bereziak zehazteko premiarik. Hala ere, dagokien jarduera lizentzietatik horretarako zenbait baldintzatu eratorri ahalko dira.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarri du (atxikitako 3. eta 4. planoak), Arau Berezi honetako E.2 atalean azaldutakoan eraginik izan gabe.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru ez finkatua, aztertutako eraikigarritasuna areagotu delako.

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela honi emandako eraikigarritasun fisikoa hauek osatzen dute:

* Egungo eraikin finkatuaren formak (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) dakarrena da, emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza berezietan adierazitakoa.

* Existitzen den eraikina handitzeko gaitasuna, sestra gainean; gehienez 100 m^2-ko (t) eraikitako azalera.

Eraikigarritasun antolatu horrekin, area honetan eraikitzeko gaitasuna agortu dela ulertuko da, baina Hirigintza Arau Orokor hauek solairuarteak eraikitzeko aurreikusitakoa errespetatuko da. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak.

4. Erabilera xehakatuak
Dagozkien eraikuntza eta jarduerako udal lizentzietako baldintzetan espresuki ezarritakoa da. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

Soilik existitzen den industria erabilera baimenduko da, hau da, espezifikoki sagardoa ekoizteko eta merkaturatzeko erabilera, (dastatze-sasoian jendearentzat irekitzea barne), eta erabilera horren zerbitzu eta instalazio osagarriak. Baimen horrek ez du barne hartzen industria erabilerako beste edozein modalitate, sasoiz kanpoko ostalaritza, etab.

Lurzoru libre pribatua soilik lorategi area gisa eta eraikinean garatzen den erabilerara lotutako aparkaleku modura erabili beharko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza berezien arabera.

Baimendutako eraikinaren handitzeak gehienez solairu bateko eta 6 metro baino gutxiagoko altuerako profila izango du, eta gutxienez espazio publikoen mugakide diren partzelen mugetatik 3 metrora kokatuko dira.

Areako eraikinen atalak osorik edo zati batean berritzeko, handitzeko edo antzeko lanak egiteko, eraikin horiek 3 metro atzera eraman beharko dira gutxienez, Sansonategira daraman bidearekiko.

6. Partzelatzea.
Partzela pribatua zatiezintzat hartuko da. Erabilera lokaletan edo jabetza independentean ez da baimenduko eraikina modu horizontalean banatzea.

7. Jabetza-baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; arau berezi honetako "4.1- Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko edo birmoldatzeko lan posibleak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatu beharko dituenak.

2. Jarduteko baldintzak.
Egungo eraikina handitzeko eta ordezkatzeko eragiketek Arau Berezi honek xedatutako hirigintza-antolamendu xehakatua berriro planteatzea eskatzen dute, eta horretarako xehetasun-azterketa bat egin beharko da aldez aurretik; horrek, hain zuzen, aipatutako arauak zehaztutako egiturazko antolamenduaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak ere.

Gaur egungo jarduera behin betiko etengo balitz, edo beste edozein egoera gertatuko balitz, Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako egiturazko antolamenduaren parametroak berriz planteatu beharko dira (gaur egungo erabileraren erregimena, aztertutako eraikigarritasuna, ezarritako jarduera bakarra, etab.), eta aztertu beharko dira proposatutako aldaketaren jatorri eta egokitasuna, (UB)MA - Martindegi azpi-eremuaren hirigintza antolamenduaren oinarrizko irizpideei egokitzea eta lurralde honi eragiten dioten hirigintza arazoak. Udalak aldaketa horiek onetsiz gero, Planeamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bitartez erabaki beharko da, eta agiri horretan partzelaren antolamenduaren birplanteamendu integrala aztertuko da.

Arau Berezi honetako "5- Hiritartzea Exekutatzeko Baldintzak" planoan zuzkidura-gauzapen bat mugatu da: MA.04.1. Esku-hartze hori exekutatuz gero, Udalak aurreikusitako oinezkoen espaloia eraikitzeko beharrezko lurzoruak doan laga beharko ditu (ikusi Arau Berezi honetako B atala).

Arau Berezi honek baimendutako hirigintzako eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeek (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

3. Hirigintza-jarduketako programa.
Ez dago halako programak egiteko beharrik.

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

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

Area hori exekutatzeari egotz dakizkiokeen hiritartze kargatzat hartuko dira onartutako antolamendua gauzatzearekin zuzenean lotutakoak, horren mugen barruan kokatuta egon zein ez.

Arearen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legearen 25.2 artikuluan aurreikusitako betekizunak bete beharko dituzte.

(UB) AK – AKERREGI

AZPI-EREMUA

(UB)AK.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hau Akerregi industria garapenaren barruan bildu diren partzela multzo bati dagokio. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

- Gutxi gorabeherako azalera: 7.355 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Existitzen den antolamendua finkatzea, 2002ko irailaren 26an behin betiko onetsitako “Hernaniko Arau Subsidiarioak aldatzea Karabel, Akerregi eta Orbegozo eremuetan” agirian ezarritakoa.

- Egungo eraikinak finkatzea, udal-lizentzien arabera eraikitakoak.

- Zenbait partzeletan onartutako industria erabilera erregulatzea, Arearen hirigintza ezaugarriekin bat etorriz.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honen “1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa” planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“A.20 Dentsitate ertaineko Bizitegirako” Gunea (Azalera: 7.355 m^2).

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

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

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

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Finkatutako sistema lokala (errepide-sarea) area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko izaeradun baldintza arautzailearekin osatzen da.

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

- EAEko lurzorua kutsa dezaketen jarduerak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioan “Jose Luis Altuna Sarasola (zerrategia)” sartzea (90ko hamarkada bukaeran itxi zen), Industria Ez Aktiboa kontzeptuan (erref.:113) (CS-2.d)
- Uholdeak izateko arriskua dago, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- GI-131 errepidearen eta errepide hori banatzeko lanek eragindako zortasunak (CS -6.c)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez dago babes-irizpide bereziak zehazteko premiarik. Hala ere, dagokien jarduera lizentzietatik horretarako zenbait baldintzatu eratorri ahalko dira.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (atxikitako 3. eta 4. planoak), eta horrek, beste erabaki batzuen artean, onartutako Plan Partzialak zehaztutakoa finkatzen ditu (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 honen "3- Kalifikazio xehakatua" planoan agertzen dena da.

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

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak.

4. Erabilera xehakatuak
Partzela finkatuetan aplikatu beharreko erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa da.

Akerregi 4. eta 6. finketan finkatutako eraikinetan sagardoa ekoizteko eta merkaturatzeko erabilera partziala edo erabatekoa ezartzea baimentzen da.

Akerregi 8. finkako eraikin finkatuan industria erabilera partziala edo erabatekoa ezartzea baimentzen da, area mugakidean aplikatu beharreko muga berdinekin (UB)AK.04.

Aipatutako finketako jabetza pribatuko lurzoru librea aparkaleku gisa, partzela horietan baimendutako industria jarduerei lotutako gaiak eta tresnak biltzeko toki gisa edo lorategi edo baratze modura erabili ahalko 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 jarraituz.

6. Partzelatzea.
Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea zatiezina da.

7. Jabetza-baldintzak.
Onetsitako antolamenduaren ondoriozkoak dira; arau berezi honetako "4.1- Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan jasota dago antolamendu hori.

Arearen azalera guztia, partzela eraikigarrien antolamendurako lurzorua izan ezik, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. – EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.
Inbentarioan lurzorua kutsa dezaketen jarduerak izan dituzten edo dituzten lurzoru gisa (Jose Luis Altuna Sarasola zerrategia, erref.:113) jasotako orubeari eragiten dioten jardueren lizentzia, existitzen diren jarduerak handitzeko edo eraikuntza edo hiritartze berrien lizentziak ematea, aurretiaz Lurzoruaren Kalitateri buruzko Adierazpenari dagokionez, otsailaren 4ko Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legeak horretarako aurreikusitakoaren arabera arautuko da.

2. Hiritartze-lanak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko edo birmoldatzeko lan posibleak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatu beharko dituenak.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, arau berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

4. Hirigintza-jarduketako programa.
Ez dago beharrik.

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

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

(UB)AK.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hau "Karabel Zerbitzugunearen" partzelari dagokio. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

- Gutxi gorabeherako azalera: 2.794 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

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

- Partzelari esleitutako erabilera arautzea (gasolina-zerbitzugunerako area), kokapenaren ezaugarriekin bat etorriz.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honen "1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa" planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria erabilerako" gunea (Azalera: 1.809 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sarea" sistema orokorra (azalera: 985 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honetako hirigintza eraikigarritasun guztia existitzen diren eraikinei dagokie, eta dagozkien eraikuntza udal-lizentzietako baldintza berezietan finkatuta gelditzen da.

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

Soilik existitzen den industria erabilera baimenduko da, hau da, gasolina-zerbitzugunearena eta horren instalazio osagarriak. Beste edozein erabilera ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.2 atalean arautuko da. Erregaia biltzeko gaur egungo gaitasuna handitzea ez da baimenduko.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C10/AK.04).

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

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

- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan (CS-2.d) "Karabel Zerbitzugunea" sartzea, Industria Aktiboaren kontzeptuan. (Erref.: 108).

- Uholdeak izateko arriskua dago, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin.(CS-2.c)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez dago babes-irizpide bereziak zehazteko premiarik. Hala ere, dagozkien jarduera lizentzietatik horretarako zenbait baldintza eratorri ahalko dira.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Hirigintza Arau Berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du area honetako antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

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

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

Area honen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak.

4. Erabilera xehakatuak
Aplikatu beharreko erregimena dagozkien eraikuntza eta jarduerako udal-lizentzietako baldintzetan espresuki ezarritakoa da. Haren erregimen osagarritzat Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

Lurzoru libre pribatua soilik erregaia emateko gailuen kokaleku gisa erabili ahalko da, betiere errepide mugakideen zorrak errespetatzen badira, esaterako ibilgailuak sartzeko eta maniobratzeko area, eta horiek noizbehinka aparkatzekoa.

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

6. Partzelazioa.
Partzela pribatua finkatutzat eta zatiezintzat hartuko da. Erabilera lokaletan edo jabetza independentean ez da baimenduko eraikina banatzea.

7. Jabetza-baldintzak.
Hartutako antolamendutik eratortzen dira, eta Arau Berezi honetako "4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak" planoan daude jasota.

Partzela pribatua salbu, areako gainerako azalerak erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agiriak ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.
Inbentarioan lurzorua kutsa dezaketen jarduerak izan dituzten edo dituzten lurzoru gisa (Karabel Zerbitzugunea, erref.: 108) jasotako orubeari eragiten dioten jardueren lizentzia, existitzen diren jarduerak handitzeko edo eraikuntza edo hiritartze berrien lizentziak ematea, aurretiaz Lurzoruaren Kalitateren Adierazpenari dagokionez, otsailaren 4ko Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko1/2005 Legeak horretarako aurreikusitakoaren arabera arautuko da.

2. Hiritartze-lanak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatu beharko dituenak.

Jabe partikularrei dagokie partzelaren barrukoa urbanizatzea, sare orokorren hartuneak haiek exekutatu beharko dituzte, baita zerbitzuko barne sarean udal jarraibideetara eta jardueren lizentzien baldintza bereziei egokitzea ere, besteak beste berezitutako saneamendua, gantzen eta hidrokarburoen dekantazioa eta arazketa.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, arau berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Gaur egungo jarduera behin betiko etengo balitz, edo beste edozein egoera gertatuko balitz, Hirigintza Arau Berezi honek ezarritako egiturazko antolamenduaren parametroak berriz planteatu beharko dira (gaur egungo erabileraren erregimena, aztertutako eraikigarritasuna, ezarritako jarduera bakarra, etab.), eta aztertu beharko dira proposatutako aldaketaren jatorria eta egokitasuna, (UB)AK – Akerregi azpi-eremuaren hirigintza antolamenduaren oinarrizko irizpideei egokitzea eta lurralde honi eragiten dioten hirigintza-arazoak. Udalak aldaketa horiek onetsiz gero, Planeamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bitartez erabaki beharko da, eta agiri horretan partzelaren antolamenduaren birplanteamendu integrala aztertuko da.

4. Hirigintza-jarduketako programa.
Ez dago beharrik.

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

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

(UB)AK.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren eta Karabelgo eta Orbegozoko biribilguneak lotzen dituen bidearen artean kokatutako partzelei dagokie. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira.

- Gutxi gorabeherako azalera: 8.827 m^2

B.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentziei jarraituz eraikitako eraikuntza finkatzea.

- Partzelari ezarritako erabilera industriala arautzea, haren kokapenaren ezaugarriekin bat etorriz.

- Arearen hiritartzea osatzea, bere garaian jabe pribatuek egin gabe utzi utzitakoa, eta, horretarako, oinezkoentzako espaloi bat eta bidegorri bat eraikitzea Karabelgo eta Orbegozoko biribilguneen arteko bide zatian eta pasealeku publiko bat sortzea Urumea ibaiaren ertzean, aldameneko Ibaiondo azpi-eremuan dagoenari jarraipena emanez.

- Uholdeetatik babesteko lanak exekutatzea (ura bideratzeko dagoen horma handitzea). Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak lan horien beharra aurreikusten du Urumearen Ibilguaren Antolamendu Azterketan.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“B.10 Industria erabilera” Gunea (Azalera: 5.611 m^2).

“A.20 Dentsitate ertaineko Bizitegirako” Gunea (Azalera: 1.002 m^2).

“C.10 Bide Komunikazioen Sarea” Sistema Orokorra (Azalera: 2.214 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa gaur egun dauden eraikinei dagokiena da eta haiek eraikitzeko eman ziren udal-lizentzia bakoitzaren baldintza espezifikoen arabera finkatuta geratuko dira.

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten du horrek) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera arautuko da.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Partzela bakoitzean finkatutako hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera industrial bakar baterako esleituta geratuko da.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C10/AK.03).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek (B atala) oinezkoen eta txirrindularien zirkulaziorako ezarritako elementuak dira Area honetako antolamendu xehakatua arautzeko egiturazko baldintzak.

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

- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):
  - "Lizeaga lantegia" (1990eko hamarkadaren erdialdera utzi zion jarduerari, eta, ondoren, zabaldu egin zen merkataritzako erabilerako) Eraldatutako Kokalekua kontzeptuan (erref.: 109)
  - "Uria pneumatikoak" Industria Aktiboa kontzeptuan (erref.: 110)
- Urpean geratzeko arriskua maiztasun hauekin: 0 eta 10 urte bitartean, 10 eta 100 urte bitartean eta 100 eta 500 urte bitartean. (CS-2.c)
- Lur gaineko urak eta horien ertzak babesteko erregimena kaltetzea. (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez dago babeserako gidalerro espezifikorik ezarri beharrik. Jarduera-baimenetan horri begira zehaztutako baldintzei eragin gabe, betiere.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Hirigintza Arau Berezi honek 3. eta 4. plano atxikietan zehazten du antolamendu xehakatua. Antolamendu horrek, beste xedapen batzuen artean, finkatu egiten du egungo antolamendua.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

Aginpidedun erakundeak egingo ditu uholdeetatik babesteko lanak, berariazko programari jarraiki.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri Lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri Lurzoru Finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3-Kalifikazio Xehakatua" planoan jasota dagoena da.

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

Agortutzat joko da Area honetan eraikitzeko gaitasuna, Hirigintza Arau Orokorretan solairuarteak eraikitzeko aurreikusten denari eragin gabe. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak.

4. Erabilera xehakatuak.
Partzela finkatuei ezarri beharreko erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 Sekzioak ezarritakoa da.

Ibaialde eraikinari (Akerregi, 24.) atxikitako lokala ez dago bizitegi-eremu gisa kalifikatutako lurzoruan eta industria-jarduera mugatua izango du etxebizitzarekin bateragarri jotzen diren jardueretarako (1. eta 2. kategoria).

Eraikuntzak hartzen duen lurzoru pribatua soilik ibilgailuen sarbiderako, maniobrarako eta aparkalekurako erabili ahal izango da.

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

6. Partzelatzea.
Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

Ez dago baimenduta eraikinak horizontalki zatitzea erabilerarako edo jabetza independenteko lokaletan.

7. Jabetza-baldintzak.
Onartutako antolamenduaren ondoriozkoak dira. Arau Berezi honetako "4.1- Eraikitze eta Jabetza Baldintzak" planoan jasota dago antolamendu hori.

Partzela pribatuak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

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

E. – EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena.
Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekuen inbentarioan dauden orubeei eragiten dieten jarduerak egiteko, gaur egungo jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak egiteko baimen berriak ematerakoan (ikusi Arau Berezi honen C-8 atala), aurrez Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin behar da eta, horretarako, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.
Arearen urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira. Hernaniko Udalak sustatu beharko ditu proiektu horiek.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak beharrezko diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, beren planetan uholdeetatik babesteko aurreikusitako jarduerak gauzatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, Arau Berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Nolanahi ere, Udalak, ingurua hobeto antolatzeko egokitzat jotzen badu, berriro aztertu ahal izango ditu lerrokadurak eta finkatutako beste hirigintza-parametroak, fitxa honetan ezarritako eraikigarritasun-mugak errespetatuz betiere. Eta horretarako, Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterketa bat idatziko du, dagokiona, egin nahi diren birmoldaketak edo doitzeak nolakoak diren aintzat hartuta.

Arearen hiritartzea bukatzeko lursailen bat okupatzea beharrezkoa bada, (ikusi Arau Berezi honen B atala) lurzoruaren jabe pribatuek Udalari doan utzi beharko diote lursail hori. Horrela gertatuko ez balitz, lursail horiek Zuzkidura Publikoko Jardueretarako eremutzat hartuko dira. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 artikuluak zehaztutakoaren arabera, Zuzkidura Publikoko Jarduera eremu horretan hartu beharreko jokabidea Desjabetzea izango da. Desjabetze hori egiteko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluari jarraituz, Zuzkidura Publikoko eremu horretarako 0,15 m^2 (t) / m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da erabilera industrialerako.

Arau Berezi honek baimendutako hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

4. Hiritartze Jardueretarako Programak.
Ez dago horren beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik ez duten eta antolamendu finkatuan sartuta ez dauden guztiak (ikus Arau Berezi honen 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.

Area honetako hiritartze publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak, aurreikusitako Bide Sistema Orokorreko zati berria gauzatzeko lanak barne direla, Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren gaineko eskumena duen erakundeak, gauzatuko eta finantzatuko ditu, bere planen eta programen arabera, uholdeen kontra babesteko lanak; erakunde horrek berak idatzi eta onartutako Urumea Ibaiaren Ibilgua Antolatzeko Azterketan proposatutako lanak, hain zuzen.

Arau Berezi honetako E-3 atalean aurreikusitako Zuzkidura Jardueretako erabiliko diren partzelen jabeak behartuta egongo dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako betebeharrak betetzera.

Aurreko balizkoan, edo finkatutako eraikuntza egokitzeko, berritzeko edo ordezkatzeko lanak egin behar izatekotan, Arearen hiritartzea bukatzeko beharrezkoak diren lursailak Udalari doan utzi ez dizkioten jabe pribatuek (ikusi Arau Berezi honen B atala) hiritartze-lanen gastuak eta lurzoruagatik pagatu beharko zatekeen bidezko prezioa ordaindu beharko diote Udalerriari, eguneratuta ordaindu ere, egiteke geratu diren lan horien egikaritze subsidiarioaren ondorioz.

AK.04 (UB) AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hau Astigarraga – Hernani errepide zaharraren, Hernaniko Hegoaldeko saihesbidearen eta Karabelgo eta Orbegozoko biribilguneak lotzen dituen bidearen artean kokatutako industria-guneari dagokio. Egun eraikita eta hiritartuak dauden lursailak dira (hiru orube izan ezik).

- Gutxi gorabeherako azalera: 111.850 m^2

B.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURUAK

- "SUE-26.6 (Akerregi) Industria Sektoreko Aldatutako Plan Partzialak" ezarritako antolamendua finkatzea. Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko maiatzaren 6an onartu zuen behin betiko antolamendu hori, Hernaniko Udalbatzak zehaztutako egunetan behin betiko onartutako ondorengo Xehetasun Azterketak aintzat hartuta:

  - "SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 1 partzelaren Xehetasun Azterketa": 2005eko urriaren 13a
  - "SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 3 eta 4 partzelen Xehetasun Azterketa": 2004ko urriaren 21a
  - "SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 8 partzelaren Xehetasun Azterketa": 2008ko abenduaren 18a
  - "SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 10 partzelaren Xehetasun Azterketa": 2008ko apirilaren 3a
  - "SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 11 partzelaren Xehetasun Azterketa": 2004ko abenduaren 22a
  - "SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko 14 partzelaren Xehetasun Azterketa": 2004ko abenduaren 22a

- Egungo eraikinak finkatzea, udal-lizentziari jarraituz eraikitakoak.

- SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko Plan Partzialean 15 zk. duen partzela berrantolatzea, ostatu-erabilerarako, Udalak 2008an onartutako hirigintza-jarraibideen arabera.

- Karabelgo biribilgune berria hiritartzeko lana bukatzea (Bide-sistema Orokorra), Area honetako zatian (gainerakoa Zikuñagako Azpi-eremuan kokatzen da).

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau Berezi honetako "1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa" planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria erabilerako" gunea (Azalera: 89.659 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sarea" Sistema Orokorra (azalera: 14.989 m2).

"C.30 Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda" sistema orokorra (Azalera: 7.202 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area horretako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatuko da. Onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketek zehaztutako baldintzei eta ezaugarriei jarraituz (ikusi Arau Berezi honetako B atala), edo dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoei jarraituz, area horretan dauden eraikinen formaren (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) emaitza da eraikigarritasun hori.

Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak eraikitzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten du horrek) Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

Aurrekoaren salbuespen moduan, indarrean den Plan Partzialeko 15 zk. duen partzelan beste garapen bat proposatzen da (Arau Berezi honetako AK.04.1 jarduerari dagokiona). Partzela horren hirigintza-eraikigarritasuna honako hau da:

* Sestra gainean (beheko solairua eta solairuak): 4.100 m^2

* Sestra gainean (sotoa / erdisotoa): 4.500 m^2 (t)

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Area honetan (Arau Berezi honetako AK.04.1) antolatutako hirigintza-eraikigarritasun berria, esleitutako erabilerari jarraituz, honela banakatzen da:

* Sestra gainean: 4.100 m^2 hirugarren sektoreko erabilerarako bideratuko dira, soil-soilik ostatu-erabilerarako, 100 gelatik gorako edukiera duten ostatuentzako.
* Lurpean: 4.500 m^2 (t) aparkalekuetarako (gutxienez 100 plaza) eta eraikinaren zerbitzu osagarrietarako erabiliko dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Bide-sistema Orokorra (C.10/AK.04) eta Trenbiderako Sistema Orokorraren aurreikuspena. ETSB-rako erreserba banda (C.30/AK.04) finkatzea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Gaur egungo Sistema Lokalak (barneko bide-sarea, oinezkoentzako pasealeku perimetrala eta zuzkiduretarako erreserbak) izango dira, egitura aldetik, Area honetako antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

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

- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan, “Kokapen aldatua” kontzeptuan (CS-2.d), sartuko dira honako orube hauek (erref.: 114 eta 151):
  - “Akerregi txatartegia” (1990eko hamarkadaren amaieran utzi zion jarduerari eta industria-eremu bihurtu zen).
  - “Akerregi zabortegia” (2 eremu) (1980ko hamarkadaren amaieran utzi zion jarduerari eta, ondoren, industria-eremu bihurtu zen).

- Uholdeak izateko arriskua maiztasun hauekin: 10 eta 100 urte bitartean eta 100 eta 500 urte bitartean. (CS-2.c)
- GI-131 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)
- ETSB-rako erreserba banda (CS-6.e)

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikinik edo elementurik.

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

1. Biztanleria
Area honetan eragiten duten planak eta proiektuak egitean eta gauzatzean, trenbide-sarearen funtzionamenduak (AHT) eragingo duen soinu-inpaktua deuseztatzeko edo gutxitzeko beharrezko diren neurriak hartuko dira.

2. Beste gai batzuk

Area hau exekutatzean, udal-ordenantzek araututako irizpideak bete behar dira, Udalak planeamendu orokor hau garatzeko eman ditzakeen arauen baitan. Hauek izango dira, besteak beste, gai-esparruak: atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzea obrak egiten diren bitartean; sortzen diren hondakinak

jasotzea, tratatzea eta dagokien lekuan uztea; obrek sortutako zaraten, hautsen eta bestelakoen eragina ahalik eta gehien txikitzea; obrek inguruko herritarrei sortutako zehar-kalteen eragina ahalik eta gehien txikitzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (atxikitako 3. eta 4. planoak). Beste zenbait zehaztapenen artean, Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketek ezarritakoa finkatzen du antolamendu xehakatu horrek (ikus Arau Berezi honen B atala).

Plan Partzialean 15 zk. duen partzelaren antolamendu xehakatua (Arau Berezi honetako AK.04.1 unitatea) Xehetasun Azterketa baten bidez ezarriko da. Antolamendu horrek Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

11. Programazioa.
Oraindik erabili gabe dauden partzelak exekutatzeko epeak Plan Partzialak (ikusi Arau Berezi honetako B atala) eta hirigintza-legedi orokorrak horretarako ezarritakoak izango dira.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru Finkatua, Plan Partzialean 15 zk. duen partzela izan ezik (Arau Berezi honetako AK.04.1 unitatea). Partzela horrek Finkatu gabeko Hiri-lurzorua kategoria du, eraikigarritasun haztatua hazi egin delako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3-Kalifikazio Xehakatua" planoan jasota dagoena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

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

Lur-zati horietan eraikitzeko gaitasuna agortutzat jotzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera izan ezik; aukera hori, hain zuzen, Arau Berezi honen C.4 atalean ezarritakoaren arabera arautuko da.

Lur-zati horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren mailako aprobetxamenduak erabilera libreko eta jabetza pribatuko lurzoruetan.

Erabat edo partzialki oraindik eraiki gabe dauden "b.10 / AK.04.2", "b.10 / AK.04.3", "b.20 / AK.04.4" eta "b.10 / AK.04.5" partzelen eraikigarritasun fisikoa (Plan Partzialean 8, 10, 11 eta 14 zk. dute partzela horiek) Plan Partzialean eta Xehetasun Azterketetan zehaztutakoa da (ikusi Arau Berezi honen B atala).

"b.20 / AK.04.1" partzela, berriz, (Plan Partzialean 15 zk.)

* Sestra gainean (beheko solairua eta solairuak): 4.100 m^2

* Sestra gainean (sotoa / erdisotoa): 4.500 m^2 (t)

4. Erabilera xehakatuak.
Erregimen aplikagarria onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketek ezarritakoa da (ikus Arau Berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

"b.20 / AK.04.1" partzela eraikigarriari dagokionez, (Plan Partzialean 15 zk. du partzela horrek)

* Sestra gainean: 4.100 m^2 hirugarren sektoreko erabilerarako bideratuko dira, soil-soilik ostatu-erabilerako, 100 gelatik gorako edukiera duten ostatuentzako.
* Sestrapean: 4.500 m^2 (t) aparkalekuetarako (gutxienez 100 plaza) eta ostatu-erabileraren zerbitzu lagungarri eta osagarrietarako erabiliko dira.

Lurzoru librea, partzelan eraiki gabe utzitakoa, sarbideetarako, zerbitzu-aparkalekuetarako eta lorategietarako bideratuko da.

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

"b.10 / AK.04.2", "b.10 / AK.04.3", "b.20 / AK.04.4" eta "b.10 / AK.04.5" partzeletan proposatutako eraikinei dagokienez, aplikatu beharreko parametro geometrikoak Plan Partzialean eta Xehetasun Azterketetan zehaztutakoak dira (ikusi Arau Berezi honen B atala).

"b.20 / AK.04.1" partzelan proposatutako eraikuntza berriari dagokionez, horien lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak Xehetasun Azterketa baten bidez zehaztuko dira. Azterketa horrek honako baldintza hauek errespetatuko ditu:

* Sestra gaineko gehienezko profila: BS + 5 solairu (erlaitzaren gehienezko altuera: 20 m). Sestrapean: 3 solairu.

* Iparraldeko eta hegoaldeko gehieneko lerrokadurak ondoko partzelako eraikuntzaren luzapena dira. Plan Partzialean 14 zk. du ondoko partzelak.

* Gutxienez 10 metroko tartea ondoko partzelako (Plan Partzialeko 14 zk.) eraikuntzarekiko eta Karabelgo biribilguneko galtzadaren zintarriarekiko.

6. Partzelatzea.
Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da. Partzela horietako eraikuntzak erabilerarako edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko modua Plan Partzialeko ordenantzen bidez eta Xehetasun Azterketen bidez arautuko da (ikusi Arau Berezi honen B atala).

Hirugarren sektoreko erabilerarako (ostatu-erabilera) partzela eraikigarri berria agindu da, aldi berean zatiezina dena: "b.20 / AK.04.1" partzela, 1.500 m^2-koa, gutxi gorabehera.

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

Partzela eraikigarri pribatuak izan ezik, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzorua da.

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

E. – EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena.
Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekuen inbentarioan dauden orubeei eragiten dieten jarduerak egiteko, gaur egungo jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak egiteko baimen berriak ematerakoan (ikusi Arau Berezi honen C-8 atala), aurrez Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin behar da eta, horretarako, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.
Arearen hiritartze publikoa hobetzeko lanak eta Bide-sistema Orokorra bukatzeko lanak (Karabelgo biribilgunea) Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira. Hernaniko Udalak sustatu beharko ditu proiektu horiek.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikin baten ordez beste bat jartzeko, Arau Berezi honetan ezarritako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Baldin eta "b.20 / AK.04.1" partzelako jabeek ostalaritza-sustapeneko proposamenari modu formalean uko egingo baliote, Hirigintza Arau Berezi honen bidez partzela horretarako onartutako antolamendua (erabilera-erregimena,

eraikigarritasun fisikoa, eraikitzeko parametroak, banaezintasun-erregimena, etab.) goitik behera berriro planteatzea eragingo luke horrek. Horretarako, Udalak, beste edozein jardueraren aurretik, Antolamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu bat sustatuko du, horren bidez 2003ko maiatzaren 6an SUE-26.6 (Akerregi) Sektoreko Plan Partzialean 15 zk. duen partzelarako onartutako antolamendua eta eskubideak eta betekizunak lehengoratzeko aipatutako partzelan.

Arau Berezi honetako "5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak" planoan lau Jarduketa Bakan geratu dira mugatuta, AK.04.2, AK.04.3, AK.04.4 eta AK.04.5. Finkatutako antolamenduan oraindik erabili gabe (edo egikaritze-fasean) dauden beste horrenbeste partzelari dagozkie jarduketa horiek. Aldi berean, AK.04.1 Zuzkidura Jarduera geratu da mugatuta aipatutako planoan. Ostatu-erabilerarako partzela berriari dagokio jarduera hori.

Arau Berezi honek baimendutako hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeek (solairuarteko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dago horren beharrik.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik ez duten eta antolamendu finkatuan sartuta ez dauden guztiak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

6. Hirigintza-kargak.
Area honetako hiritartze publikoa hobetzeko eta berregituratzeko lanak Hernaniko Udalak gauzatuko eta finantzatuko ditu.

Area honi dagokion zatiko Bide-sistema Orokorraren hiritartzea (Karabelgo biribilgunea) bukatzeko lanen finantzaketa (eta hala badagokio, egikaritzea) garai bateko SUE-26.6 sektoreko Konpentsazio Batzordeak hartuko du bere gain.

AK.04.1 eremuko jarduerak (zuzkidura-jarduera-) eragindako hirigintza-kargatzat hartuko dira onartutako antolamendua gauzatzearekin zuzen-zuzenean lotura dutenak, bai jarduketa-eremuaren mugen barruan daudenak eta bai kanpoan geratzen direnak. Jarduera horren jabeak behartuta daude Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan ezarritako obligazioak betetzera.

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.