Hernaniko Udala

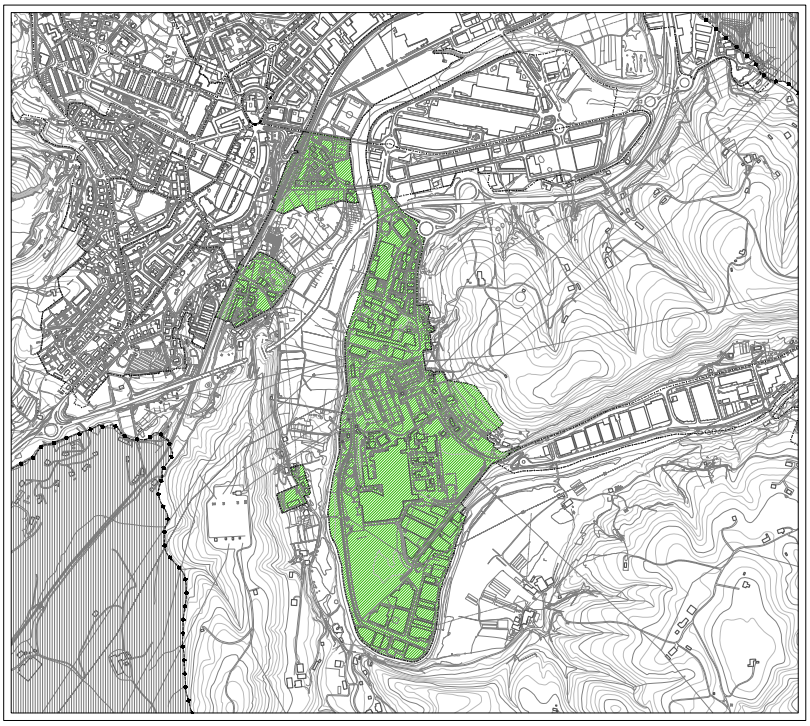
HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 - AGIRIA

HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

BEHIN BETIKO ONARPENA



7. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUA

URUMEA/ERDIALDEA (UE)

(PK) PORTU-KARABEL
(ZE) ZIKUÑAGA-EZIAGO
(OS) OSINAGA

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 – AGIRIA

HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK

7. LIBURUA

HIRIGINTZA-EREMUA

URUMEA / ERDIALDEA (UE)

(PK) PORTU-KARABEL

(ZE) ZIKUÑAGA-EZIAGO

(OS) OSINAGA

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

7. LIBURUAREN AURKIBIDEA – (UE) URUMEA - ERDIALDEA HIRIGINTZA-EREMUA Or.

* (UE)PK – PORTU-KARABEL AZPI-EREMUA 1
PK.01 Area 2
PK.02 Area 6
PK.03 Sektorea 12
PK.04 Area 17
PK.05 Area 21
PK.06 Area 25

* (UE)ZE – ZIKUÑAGA-EZIAGO AZPI-EREMUA 29
ZE.01 Area 30
ZE.02 Area 37
ZE.03 Area 40
ZE.04 Area 50
ZE.05 Area 50
ZE.06 Area 53
ZE.07 Area 57
ZE.08 Area 61
ZE.09 Sektorea 64

* (UE)OS – OSINAGA AZPI-EREMUA 69
OS.01 Area 70
OS.02 Area 73

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

(UE) PK – PORTU - KARABEL

AZPI-EREMUA

(UE)PK.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

Kokapena: Karabel auzoari dagokio, eta Urumea ibaiaren ezkerreko ibaiertzean dago, ibaiaren ibilguaren eta Madril-Irun trenbidearen artean. Isolatutako gune bat da, eta Hernaniko hiriguneko irteera-bide zaharrari atxikita dago Balantxaren eta Karabelgo zubiaren artean. Gaur egun, eraikitako eta hiritartutako lurrak dira.

- Gutxi gorabeherako azalera: 32.842 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo antolamendua finkatzea. Antolamendu hori H-4 poligonoaren Plan Partzialean zehaztu zen; eta 1973ko azaroaren 7an onartu zuen, behin betiko, Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak.

- Udal-baimenaren arabera exekutatutako egungo eraikinak finkatzea.

- Mugikortasun Planaren irizpideak kontuan hartuta, aparkaleku-eremu publiko zabal bat sortzea (Bide Sistema Orokorra), gutxienez, 250 aparkaleku-plazakoa. Eremu horren zati bat Area horretan kokatuko da, eta bestea, (UB)LZ.04 Area mugakidean. Karabel auzoko eta Landare kirol-instalazioen eskakizunak betetzeaz gain, zerbitzua emango dio Hernaniko hiriguneari. Aparkaleku horrek izaera intermodala izango du, kanpoko bide-sarearekin (Urumeako Autobidearekin, Zikuñagan), ADIFen geralekuarekin eta Balantxako hiri-igogailuarekin lotura baitu. Horretarako, egungo aparkaleku-eremua berrituko eta zabalduko da, egungo kirol-pista eta gizarte-ekipamenduko behin-behineko eraikina (UE)PK.02 area mugakidera mugituta.

- Paseko trafikoa (Karabelgo zubia - Landare - Zubiondo) bertatik kentzea, bizitegi-eremutik pasaraziz, Karabel auzoaren iparraldeko ertzeko egungo bidea perimetroko zirkulazio-ardatz bihurtuta.

- Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren ibilgua antolatzeko azterlanean, uholdeetatik babesteko aurreikusitako lanak exekutatzea.

- Karabel auzoan exekutatu diren lur gaineko urbanizazioaren eta zerbitzu-sare orokorren hobetze-lanak osatzea.

- ADIFen partzelan (Trenbide Sistema Orokorra), tren-erabilera eta hari atxikitako egungo eraikinak eta instalazioak (geralekua) finkatzea. Tren-garraioari lotutako erabileren kokatze- eta hiritartze-jarduketak arautzea, bai eta eraikinen exekuzioa ere.

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.
A.10 Dentsitate Handiko Bizitegi Eremua (18.357 m^2).

C.10 Bide Sistema Orokorra, bide- eta aparkaleku-sarea (6.616 m^2).

C.20 Trenbide Sistema Orokorra (ADIF) (7.868 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna
Areako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatu da, egungo eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honetako B atala), eta nolanahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Trenbide Sistema Orokorrari dagokionez, ez da hirigintza-eraikigarritasunik zehazten, zuzkidura publikoa baita, irabazi-asmorik gabea.

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

6. Sistema Orokorren Sarea.
Trenbide Sistema Orokorra finkatzea (C.20/PK.01).

(UE)PK Portu-Karabel azpi-eremuaren antolamendu globalerako planeamendu orokor honek aurreikusten duen C.10/PK.01 Bide Sistema Orokorra (bide- eta aparkaleku-sarea) eredu bat izango da arearen planeamendu xehakatua eta exekuzioa gauzatzeko, bai eta arearen mugetatik kanpo dauden elementuei dagokienean ere.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek, B atalean, bide eta ekipamendu publiko sistema lokalei dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak izango dira arearen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

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

- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).
- Areako lurzoru guztiak du, uholdeak direla eta, urpean geratzeko arriskua, 0-10, 10-100 eta 100-500 urteko birgertatze-aldiekin (CS-2.c).
- Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b).
- Trenbide-saretik eratorritako zorrak (Madril-Irun) (CS-6.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
- Karabelgo biaduktua (IV-12 erref.): Ondasun higiezin horrek IV. motako babes-erregimena du Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan.

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

1. Biztanleria
Areari dagozkion planak eta proiektuak egitean eta exekutatzean, trenbide-sarearen funtzionamenduak eragindako inpaktu akustikoa ezabatzeko edo murrizteko neurriak hartuko dira.

2. Beste gai batzuk
Area exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udal Ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: lanak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; lanetan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; lanek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Arearen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (3. eta 4. planoak), beste erabaki batzuen artean, onartutako Plan Partzialak zehaztutakoa finkatzen baitu (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Trenbide Sistema Orokorrari dagokionez, Plan Berezi bat onartu beharko da zabaltze-lanak, eraikin edo instalazio osagarri berriak egiteko, bai eta tren-garraioarekin lotutako balizko beste erabilera batzuk kokatzeko ere.

11. Programazioa.
Areako Bide Sistema Orokorreko elementu berria, hots, aparkalekuaren zati bat, eraikitzeko epeak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

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 honen "3- Kalifikazio xehakatua" planoan agertzen dena da.

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

Arearen eraikigarritasuna agortutzat jo da. Ez dira baimenduko erabilera gabeko lurzoru pribatuaren bigarren mailako aprobetxamenduak. Alabaina, araututakoaren salbuespen gisa, finkatutako eraikigarritasun fisikoa zabaltzeko aukera dago Trenbide Sistema Orokorrari dagokion partzelan (ADIF), tren-garraioaren zerbitzuaren eskakizun funtzionalak betetzeko. Horretarako, eskakizun horiek behar bezala justifikatu beharko dira, eta Plan Berezi bat onartu.

4. Erabilera xehakatuak
Finkatutako partzelei aplikatuko zaien erregimena zehazten da Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean, hain zuzen, Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1 atalean. Salbuespen bat dago, eraikinetako beheko solairuetako erabilerei dagokienez ez baitira arau horiek aplikatuko. Beheko solairu horietan atariak eta ataripe irekiak soilik baimentzen dira; edo, Plan Partzialek (ikus arau berezi honetako B atala) edo berariazko eraikuntza-baimenek hala ezartzen badute, etxebizitzak.

Arau Berezi honetako C.10 atalean aurreikusten den Plan Bereziak zehaztuko du ADIFen partzelari lotutako lurzoru-erabileren eta eraikinen antolamendu xehakatua.

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

ADIFen partzelari dagokionez, aplikatu beharreko Trenbide Arloko Araudia betetzeaz gain, bertan kokatuko diren eraikin eta instalazio berriak partzelaren ertzetatik bost metrora kokatuko dira gutxienez. Eraikinen erlaitzen altuera maximoa 4,00 metrokoa izango da, eta eraikuntza-profila sestra gaineko solairu bakarrekoa (beheko solairua).

Udalak altuera- eta profil-muga horiek ez betetzea baimen dezake, betiere, aurreikusitako Plan Bereziak, garraiobide horren eskakizun teknikoak medio, horren beharra justifikatzen badu; eta hirigintza eta paisaia aldetik emaitza egokia bermatzen.

6. Partzelatzea
Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

7. Jabari-baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako "4.1- Eraikitze eta Jabari Baldintzak" planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; bai eta antolamendu honek aurreikusitako aparkaleku publikoarenak ere. Proiektu horien sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak exekutatzeko. Arean, koordinatu egin beharko dira lan horiek (lezoia eraikitzea) eta udalak egingo duen iparraldeko ertzeko perimetro-bidearen moldaketa.

ADIFek edo honek trenbide-sistema kudeatzeko hautatutako erakundeak zaindu beharko ditu, sarbideak, lurzoru librearen urbanizazioa, perimetro-hesia (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorretan zehaztukoa) eta azpiegitura orokorretara hartuneak. Horrez gain, udalaren irizpideetara moldatu beharko ditu barneko zerbitzu-sareak (ikus Arau Berezi honetako E.5 atala).

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

Egungo bide-sarearen eta aparkalekuaren (Komunikazio Sistema Orokorra) birmoldatze- eta zabaltze-lanek Administrazio Hidrauliko eskudunaren baimena jaso beharko dute aldez aurretik; URA – Uraren Euskal Agentziaren Kantauri Ekialdeko Arroen Bulegoan izapidetuko da baimen hori.

ADIFen partzelan:

- Egungo eraikinen zaintze-, zabaltze- edo ordezkatze-lanek eta berrien eraikuntza-lanek bete egin beharko dituzte Arau Berezi honek aurreikusitako antolamendu egiturazkoaren eta xehakatuaren zehaztapenak; bai eta Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

- Erabilera eta jarduera berriak (nahitaez tren-garraioari lotutakoak) kokatu edo eraikin eta instalazio berriak eraiki aurretik, Plan Berezi bat egin eta onartu beharko da, eremu horren antolamendu orokorra zehazteko eta eraikuntza-eskubide nahiz erabilera onargarriak adierazteko, betiere, hirigintza-fitxa honek zehaztutakoaren arabera.

- Areako hirigintza- edo eraikuntza-egintzek eta erabilera- edo jarduera-kokapenak, udaleko gainerako lurretan egingo direnek bezala, aurrez udal-lizentzia lortzeko izapideak egin beharko dituzte, eta plangintza orokorrak edo hura garatuko duten ordenantzek ezarritako izapide-arauak bete.

3. Hirigintza Jarduketako programak.
Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuan aurreikusi gabekoak, edo Arau Berezi honek ontzat emandako antolamenduarekin bat ez datozenak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Areako urbanizazio publikoaren hobetze- eta birmoldatze-lanak, Bide Sistema Orokorrean aurreikusitako elementuari lotutakoak, Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiari dagokionean eskuduntza duenez, bere planen eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko ditu uholdeetatik babesteko lanak. Lan horiek berak egin eta onartutako Urumea ibaiko ibilgua antolatzeko azterlanean eta haren azterketa osagarrietan proposatzen dira.

ADIFen partzelan:

- Erakunde horri dagokio Sistema Orokor hori mugatzeko hesia egitea eta zaintzea; bai eta pertsonen eta ondasunen segurtasuna bermatzeko babes-neurriak hartzea ere.

- Sistema Orokorrei lotutako partzela horri egotziko zaizkio hirigintza-araudiak eta haren antolamendu xehakatua gauzatzekoek ezarritako kargak, bere mugen barruan nahiz kanpoan egon. Edonola ere, kargak dira oinezkoen eta ibilgailuen sarbideak, zerbitzuen sare orokorretara hartuneak, area barruko urbanizazioa eta geralekuari dagokion partzelaren perimetroko hesia.

- Sistema Orokorrei lotutako partzela honen (UE)PK.02 jarduketa mugakidean bizitegi-eremu berri bat antolatu da. Jarduketa horren hirigintza-kargak dira indarrean dagoen arloko araudiak, planeamendu orokor honen zehaztapenek, edo udal-ordenantzek zehaztutakoaren arabera zaratatik babesteko hartu beharreko neurriei dagozkienak. Sistema Orokorrei lotutako partzela honen perimetroko gainerako aldeetan, partzelaren jabe den erakundearen betebeharra da lan horiek exekutatzea.

(UE)PK.02 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Ibaiertzeko lurzoru-zerrendari dagokio, Karabel auzoaren ertzean dago, eta Madril-Irun trenbideak eta Urumea ibaiak mugatzen dute, hurrenez hurren, hegoaldean eta ekialdean. Karabel kaleko bideak eta bertako zerbitzu-sareak erabilgarri ditu. Karabel zubiaren ondoko aldean soilik dago eraikita.

– Gutxi gorabeherako azalera: 20.204 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Lurzoru zati batzuk birkalifikatzea, 2007ko Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusi bezala, bizitegi kalifikazioa emanez. Gune horren kokapena dela eta, bermatua dago egungo hiri-sarearekin lotura. Jarduketa beharrezkoa da Karabel auzoaren antolamendua osatzeko eta hobetzeko, ibilgailuen eta oinezkoen irisgarritasunari, zuzkidura-estandarrei, uholdeen eraginari eta ekipamendu-lurzoruren lagapenaren kudeaketari dagokionean. Hala aurreikusi zen 1994ko Arau Subsidiarioetan ere, oraindik gauzatu ez den arren.

- Uholdeetatik babesteko area honi dagozkion lanak exekutatzea, 2008ko urtarrilaren 29an Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak onartutako Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak zehaztu bezala.

  * Egungo Karabelgo zubia eraistea eta, haren lekuan, zutabeen artean 70 metroko tartea duen bat eraikitzea (tarteko zutaberik gabea).
  * Karabel ondoko egungo hiru eraikinak eraistea.
  * Landaren eta Karabelen area mugakidean aurreikusitako lezoiaren azkeneko zatia eraikitzea, egungo auzoaren iparraldeko bideari jarraituz.

- Areari zerbitzua emango dion bide-sarea zehaztea. Horretarako, kontuan hartuko dira, batetik, Hernaniko hirigunearen antolamendu orokorraren aurreikuspenak (planeamendu orokorrari atxikitako Mugikortasun Planaren irizpideekin bat datozenak) eta, bestetik, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak egindako Urumea ibaiaren ibilgua antolatzeko azterlanean aurreikusitakoak. Hori oinarri hartuta, proposamen hauek egiten dira:

  * Karabelgo zubia ordezkatzea. Zubi berria egungoa baino gorago eraikiko da, Akerregiko azpi-eremuan aurreikusitako biribilgunearekin koordinatuta. Errodadura-bidea 7 metro zabal izango da. Horrez gain, oinezkoentzako bi espaloi eta bidegorria izango ditu. Espaloi horietako bat gutxienez 3 metro zabal izango da, eta bidegorria, 2,2 metro zabal.

  * Zubiaren amaieran biribilgune bat eraikitzea, bertan elkartuko diren beste hiru bideetako trafikoa erregulatzeko.

  * Karabel auzoaren iparraldeko egungo bidea osatzea, proposatutako biribilgune berriarekin lotu arte.

  * Karabel eta Portu auzoen artean, ibilgailuen, txirrindularien eta oinezkoen ibilerraztasun-baldintzak hobetzea. Horretarako, 6 metro zabal den errodadura-bidea, 3 metro zabal den espaloi zuhaiztua eta 2 metro zabal den bidegorria aurreikusten dira.

- Arearen ordenamendu xehakatuak:

  * Arearen bereizgarri fisikoekin eta inguruan existitzen diren eraikinen ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bat datozen parametroak erabiliko ditu, eraikigarritasunari, antolamenduari eta tipologia-zehaztapenari dagokionean.

  * Eraikin berrien bolumenak antolatzean, minimizatu egingo du eraikinen aurrealdea, Urumearen ibarretik hirigunearen ikuspegiari eragiten dion aldetik.

* 21 metroko zabalera emango dio, gutxienez, Karabel kaleari. Ebaketa horretan, 6 metro zabal den errodadura-bidea jarriko da, eta eraikin berrien aldean, gutxi gorabehera 7 metro zabal den oinezkoen espaloia eta 5 metro zabal den bateriako aparkaleku-zerrenda. Espaloiak lorategi-parterreak eta zuhaitzak izango ditu.

* Trenbidearen ondoko egungo aparkaleku-eremua luzatuko du, geralekuaren zerbitzu osagarri gisa.

* Sistema Lokalei dagokienez:

- Parke bat egingo du, gutxienez 3.000 m^2-koa, Arearen hegoaldeko ertzeko ubidearen ondoan, urbanizazio berriaren eta ondoko nekazaritza-eremuaren artean artikulazio natural bat izateko
- Eraiki gabeko lurzoru-erreserba egingo du, ibaiaren eta bide-sarearen artean, gutxienez 3.000 m^2-ko parke bat eginez. Bertan kokatuko da (UE)PK.01 area mugakidetik kendutako kirol-pista.
- Eraikin berrietako beheko solairuetako lokalen lagapena xedatuko du, bertan Karabel auzoko gizarte- eta kultura-ekipamenduak egiteko (gutxienez 300 m^2-ko azalera).

* Urbanizazioaren sestra-lerroei, eta urbanizazioaren nahiz eraikinen lerrokadurei eta distantziei dagokienez, bete egingo du ubideei buruzko EAEko Lurralde Arloko Planak xedatutakoa; bai eta Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak xedatutakoa ere.

* Zorren eragina aztertuko du (eraikinen eta urbanizazioaren gutxieneko lerrokadura-distantziak); bai eta egungo trenbide-sarearekin mugakide izateagatik sortzen diren ingurumen-ondorioak ere.

- Arearen garapenak, legez dagozkion beste betebeharren artean, ekarpen bat egin beharko du Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoan eta antolamendu-azterlanean uholdeetatik babesteko aurreikusitako neurrien kargak finantzatzeko, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak xede horretarako zehaztutako proportzioan. Horrez gain, bete egin beharko du erakunde horrek jarduketa horiek exekutatzeko onartutako programazioa.

- Horrez gain, Area exekutatzean, Hernaniko Udalak eta areako jabeen gehiengoak 2010eko apirilaren 13an eta maiatzaren 17an sinatutako hirigintza-hitzarmenetan helburu horretarako xedatutakoak beteko dira. Azken hitzarmen horrek 2006ko martxoaren 3an sinatutakoa ordezkatzen du, eta beste helburu batzuen artean, finantziazioa proposatzen du planeamendu orokorrak proposatutako (HE)HS.03.2 zuzkidura publikoaren zati bat exekutatzeko (Leokako biaduktuaren ondoan aurreikusitako Espazio Libreen Sistema Orokorra).
.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa

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

Planeamendu Xehakatuak, beharrezkoa bada, onartutako mugaketa grafikoaren xehetasunak berriz azter ditzake, jabetza-egituraren errealitate fisikora moldatzeko, betiere, planeamendu orokorrean erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideei eragin gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra .

A.10 Dentsitate handiko Bizitegi Gunea (17.432 m^2).

C.10 Bide Sistema Orokorra (2.772 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: Irabazi-asmodun erabilerak: 17.740 m^2 (t) (aprobetxamendua ezartzeko, Hirigintza Arau Orokorren 28. artikuluak ezarritakoari jarraituko zaio)
Irabazi-asmorik gabeko erabilerak: 300 m^2 (t)

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa): 13.190 m^2 (t)

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Areari esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta Arau Berezi honek hartutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

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

* Sestra gainean:
  - Irabazi-asmodun erabilerak: Areako egungo bizitegiak ordezkatzeko eta, hala behar bada, kaleratutako biztanleak hartzeko esleitutako eraikigarritasuna: 540 m^2 (t).

    Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 16.200 m^2 (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua zehazteko, etxebizitzako 90 m^2-ko batez besteko azalera kontuan hartuko da.

    - Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 3.240 m^2 (t)
    - Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak egiteko: 3.240 m^2 (t)
    - Etxebizitza Libreak egiteko: 9.720 m^2 (t)

    - OHARRA: Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak egiteko esleitutako 3.240m^2-ko eraikigarritasuna, Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak egiteko erabiliko da.

    Bizitegi-erabilerarako ez den guztizko eraikigarritasun berria (atariak eta etxebizitzen lokal osagarriak kontuan hartuta): 1.000 m^2 (t) (beheko solairuetan kokatu beharrekoak).

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

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa):

  7.700 m^2(t), bizitegi-eraikinen zerbitzurako aparkalekuak egiteko. Zati bat etxebizitzen erabilera osagarrietarako erabil daiteke (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak, etab.), betiere, indarrean dagoen hirigintza-araudiak eskatutako zuzkidura-estandar minimoa bete dela justifikatzen bada.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Planeamendu orokorrak Areako antolamendurako aurreikusitako C.10/PK.02 Bide Sistema Orokorra (biribilgunea, perimetroko bidea eta zubi berria), bai eta haren lurralde-mugaketatik kanpo daudenak ere, eredu bat izango dira arearen antolamendu xehakatua eta exekuzioa gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.

Arau Berezi honek, B atalean, bideen sistema lokalei eta ekipamendu publikoei dagokienez zehaztutako antolamendu jarraibideak eta helburuak izango dira arearen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

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

- Ahalmen agrologiko handiko lurzoruak (CS-1.a).
- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).
- Areako lurzoru guztiak du, uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua, 0-10, 10-100 eta 100-500 urteko birgertatze aldiekin (CS-2.c).
- Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).
- Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b).
- Trenbide-saretik eratorritako zorrak (Madril-Irun) (CS-6.d).
- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

1. Biztanleria
Areako antolamenduari dagozkion planak eta proiektuak egitean eta gauzatzean, trenbide-sare mugakidearen funtzionamenduak eragindako inpaktu akustikoa ezabatzeko edo murrizteko neurriak hartuko dira.

2. Beste gai batzuk
Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udal Ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: lanak gauzatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; lanetan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; lanek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Hiri Antolamenduko Plan Berezi baten bidez onartuko da areako antolamendu xehakatua.

11. Programazioa.
Garapeneko planeamendua egiteko eta onartzeko epeak, bai eta Area exekutatzekoak ere, zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan. Edonola ere, koordinatu egin behar dira programazioa hori eta Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, area horretarako, uholdeetatik babesteko zehaztutako neurrien exekuzioa.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztuko da.

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

4. Erabilera xehakatuak
Aipatutako Plan Bereziak zehaztuko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean aurreikusitakoaren arabera.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Jarraian adieraziko diren parametro geometrikoak area honen Plan Bereziak antolamendu xehakatua xedatzean erabiliko duen erreferentzia nagusia da. Hala ere, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik (besteak beste areari atxikitako hirigintza-eraikigarritasuna barne hartu ahal izateko), aipatu Plan Bereziak parametro horiek birdoitu ahal izango ditu, beti ere Arau Berezi honek (B atala) ezarritako hirigintzako oinarrizko irizpideak eta helburuak nahiz indarreko hirigintza-legeriaren eta aplikagarria den sektoreko araudiaren zehaztapenak betez.

Bolumenak antolatzean, inolaz ere ez da erabiliko bizitegi-eraikigarritasunaren %50 baino gehiago sestra gaineko behe solairua eta lau solairu baino gehiagoko eraikuntza-profila duten eraikinetan. Muga horri eragin gabe, behe solairua eta sei solairukoa da onartutako sestra gaineko eraikuntza-profil maximoa. Zehaztutako profil horien gainetik, eraikuntzek estalkipeko solairu bat edo fatxada guztietatik 3 metro atzera eramandako bat izan dezakete.

Eraikinak PK.01 area mugakidekoen lerrokaduretatik gutxienez 25 metrora kokatuko dira beti. Era berean, indarrean dagoen Lurralde Arloko Planak ibaien ibilguekiko zehaztutako distantziak errespetatuko dira:

* Urumea ibaiaren ibilguarekiko distantzia minimoa: 26 m eraikinetara eta 11 m urbanizaziora.
* Arearen hegoaldeko mugako ubidearekiko distantzia minimoa: 12 m eraikinetara eta 2 m urbanizaziora.

6. Lur-zatiketa
Dagokion Plan Berezian zehaztuko da.

7. Jabari-baldintzak.
Dagokion Plan Berezian zehaztuko dira.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Exekutagarri izateko aldez aurreko baldintza
Uholdeak direla eta, 0 eta 10 urte arteko birgertatze-aldiarekin, Area urak har dezakeenez, hura exekutatzeko beharrezkoa da, aurrez edo aldi berean, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, hitzartutako jarduketa-programaren arabera, hiri-garapen horri zuzenean lotutako uholdeetatik babesteko jarduketak betetzea, Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak edo haren Xehetasun Azterketa Osagarriak zehaztutakoa kontuan hartuta.

2. Hiritartze-lanak.
Hiritartze Proiektua edo proiektuak kontuan hartuta zehaztuko eta exekutatuko dira areako hiritartze-lanak, Plan Bereziak eta Hirigintza Jarduketa Programak aurreikusitakoaren arabera.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak exekutatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.
Jarduketa garatzeko eta exekutatzeko egin beharreko Plan Bereziak edo hirigintza-proiektuek ezarritakoak izango dira. Horrez gain, hau zehazten da:

* Area hau Jarduketa Integratuko (AI- PK.02.1) eremu independentea da.

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du areak .

* Kontzertazioa edo hitzarmena da, batik bat, xedatutako jarduketa-sistema, aipatutako proiektuetan horri buruz zehaztutakoari eragin gabe.

* Hirigintza Jarduketa Programan, exekuzio-unitate bakar gisa eratzen da Jarduketa Integratuko eremu hau.

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.
Areako Plan Bereziak eta dagokion hirigintza-araudiek xedatutakoa beteko dute.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira egungo eraikinak nahiz urbanizazioa, ez baitatoz bat Arau Berezi honek ezarritako antolamendu-helburuekin, eta bateraezinak baitira haren exekuzioarekin. Elementu horien erregimena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan aurreikusitakoa da.

6. Hirigintza-kargak.
Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzorua eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-araudiak ezarritakoaren arabera eta Hernaniko Udalak eta Areako jabeen gehiengoak berariaz berriki sinatutako hirigintza-hitzarmenari eragin gabe.

Lagapen horren baitan daude Area horri dagozkien sistema lokalen eta sistema orokorren sareei lotutakoak (bide-sarea eta ekipamenduak). Udalak zuzenean okupa dezake lurzoru hori, erabat edo partzialki, area exekutatu aurretik ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikuluan ezarritakoaren arabera.

Areari dagozkion hirigintza-kargak izango dira indarrean dagoen Hirigintza Araudiak zehaztutakoak eta arearen antolamendu xehakatua gauzatzeko behar direnak, arearen mugen barruan izan ala ez. Kargak izango dira, halaber, planeamendu orokor honen arabera AI-PK.02.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxikitakoak. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Dagokion baimen-ebazpenaren arabera, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak erabakita, Area horri egotz dakizkiokeen jarduketen kostuak.

* Kalabelgo zubia ordezkatzeko lanen kostuaren zati baten finantzazioa, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak eta Hernaniko Udalak sinatutako dagokion hitzarmenean zehaztuko den proportzioaren arbera.

* Area horri dagozkion uholdeetatik babesteko jarduketen zati baten finantzazioa, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak erabakitako irizpideen arabera. Hauek dira:

  - Karabelgo zubiaren ondoko egungo hiru eraikinen eraiste-kostuak eta kalte-ordainak, oso-osorik.
  - Kalabelgo zubia ordezkatzeko lanen kostuaren zati baten finantzazioa, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak eta Hernaniko Udalak sinatutako dagokion hitzarmenean zehaztuko den proportzioaren arabera.

* Area horri dagozkion bide Sistema Orokorreko elementuen eraikitze-kostua (biribilgunea eta perimetro-bidea).

* Egungo eraikinen eta instalazioen eraiste-kostua: ezabatuko diren ondasun eta eskubide guztien kalte-ordainak; jardueren iraungitze-kostua, etxebizitzen ordezkatze-kostua, etab.

* Indarrean dagoen arloko araudiak, planeamendu orokor honen zehaztapenek, edo udal-ordenantzek zehaztutakoaren arabera zaratatik babesteko hartu beharreko neurriei dagozkien kostuak.

* Areaz kanpoko sare orokorretara hartuneak egiteko zerbitzu-azpiegituren exekuzio-kostua.

* Arau Berezi honetan aurreikusitako Ekipamendu Sistema Lokaleko elementuen eraikitze-kostua: gizarte- eta kultura-ekipamenduko lokalak eta kirol-pista.

Karga eta betebehar horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz Arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte Hiri Antolamendurako Plan Bereziak, Hirigintza Jarduketa Programak eta Birpartzelatze Proiektuek.

(UE)PK.03 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Garatu gabeko ibaiertzeko lurzoru-zerrendari dagokio. Iparraldetik Pagola mintegiekin mugakide da, eta hegoaldetik, Portu auzoarekin. Madril-Irun trenbideak eta Portuko ubidearen artean dago.

– Gutxi gorabeherako azalera: 12.111 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Lurzoru zati batzuk birkalifikatzea, 2007ko Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusi bezala, bizitegi kalifikazioa emanez. Gune horren kokapena dela eta, bermatua dago egungo hiri-sarearekin lotura. Jarduketa beharrezkoa da Portu auzoaren antolamendua osatzeko eta hobetzeko, ibilgailuen eta oinezkoen irisgarritasunari, espazio libreen eta ekipamendu komunitario zuzkidura-estandarrei, eta uholdeen eraginari dagokionean. Garapen-proposamen hau, beharrezkoa da halaber Elizatxo eta Lizeaga auzoetan ibilgailuen ibilerraztasuna hobetzeko, trenbidearen azpitik pasabide bat exekutatuko baita.

- Sektorearen lurzoru-mugaketa zehaztea, ahalik lurzoru gutxien okupatuz, eta ahal den heinean, Urumea ibaiaren ezkerreko ibaiertzean hiri-garapenik kokatu gabe, nekazaritza- eta paisaia-balioa dela-eta babesteko moduko lurrak izateaz gain, urak har ditzakeen lurrak baitira.

- Bizitegi-garapen berria dimentsionatzea, Portu auzoaren antolamendua osatzeko eta Plangintza Orokor honek auzo horretarako proposatutako bide-sarearen berregituraketa exekutatzeko finantzazio-baliabideak lortzeko.

- Sektorearen garapena baldintzatzen duenez, planeamendu orokorrak Karabel auzorako, hots, AK.02 arearako, proposatutako jarduketa gauzatzea; hau da, uholdeetatik babesteko neurri gisa, egungo zubia eraistea eta, haren ordez, zutabe artean 70 metroko tartea duen bat eraikitzea. Neurri horiek proposatu zituzten Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak 2008ko urtarrilaren 29an onartutako Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak eta planeamendu orokor honekin datorren Azterketa Osagarriak.

- Sektorearen zerbitzurako bide-sarea zehaztea, Mugikortasun Planeko proposamenak eta Elizatxo, Lizeaga eta Portu azpi-eremuen multzoaren antolamendu-aurreikuspenak kontuan hartuta. Hori oinarri hartuta, proposamen hauek egiten dira:

* Portu auzoan ibilgailuen eta oinezkoen ibilerraztasuna hobetzeko, trenbidearen azpitik pasabide bat eraikitzea, edo dagoena handitzea, planeamendu orokor honek Lizeaga eta Elizatxo auzoetarako egindako berregituraketa-proposamenarekin koordinatuta. Pasabide horrek 6 metro zabal den bi noranzkoko errodadura-bidea eta 3 metro zabal den oinezkoen espaloia izango ditu.

* Biribilgune bat eraikitzea, Karabel-Portu, Portu-Osinaga eta Portu-Elizatxo-Lizeaga bideen elkargunea konpontzeko.

* Trenbide azpiko pasabidea eta biribilgunea lotzea, proiektatutako bizitegi-garapena eta Portu auzoaren finkatutako zatia artikulatuko dituen kale baten bidez, auzo horretatik paseko trafikoa kentzen lagun dezan. Bide horrek 6 metro zabal den bi noranzkoko errodadura-bidea izango du, eta espaloia eta aparkaleku-zerrenda bi aldeetan. Alde horietako batean, gutxienez, 4 metro baino zabalagoa den espaloi zuhaiztua izango da. Kale horren diseinua (trazatua, sestrak eta abar) taxutuko da gaur egun zonaldean dauden saneamendu-sare orokorren (hodi biltzaileak, ekaitzen gainezkabideak eta abar) gaineko eragina aintzat hartuz eta, ahal dela, konponduz.

* Karabel eta Portu auzoen artean, ibilgailuen, txirrindularien eta oinezkoen ibilerraztasun-baldintzak hobetzea. Horretarako, 6 metro zabal den errodadura-bidea, 3 metro zabal den espaloi zuhaiztua eta 2 metro zabal den bidegorria aurreikusten dira.

* PK.05 area mugakidean exekutatu beharreko kale zatia hobetzea (Lonja etxearen aurrean, ubideari jarraiki, zubira arte), sektoreko biribilgunearekin lotuko baita. Bideak oinezkoen espaloi bat, 5 metro zabal

den bi noranzkoko errodadura-b0idea eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegitutako Zuzendaitzak proiektatutako bidegorria izango ditu, Txalaka (Ergobia) eta Portu (Hernani) arteko ibilbidea osatzeko.

- Arearen antolamendu xehakatuak:

  * Sektorearen bereizgarri fisikoekin eta inguruan existitzen diren eraikinen ezaugarriekin (altuera eta eraikuntza-profila) bat datozen parametroak erabiliko ditu, eraikigarritasunari, antolamenduari eta tipologia-zehaztapenari dagokionean. Eraikin berrien antolamendua PK.04 area mugakidean aurreikusitakoekin koordinatuko da.

  * Sistema Lokalei dagokienez, eta legez aplikatu beharreko estandarrei eragin gabe:

    - Oinezkoen plaza bat sortuko du, gutxienez 1.000 m^2-koa, garapen berriko jarduera-gunea izan dadin.
    - Gutxienez 2.000 m^2-ko espazio-erreserba egingo du, sektorearen iparraldeko ertzean, urbanizazio berriaren eta nekazaritza-eremu mugakidearen artean artikulazio natural bat izateko.

  * Urbanizazioaren sestra-lerroei dagokienez, bete egingo du Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak edo hura osatzeko egin beharreko azterlan hidraulikoek xedatutakoa.

  * Zorren eragina aztertuko du (eraikinen eta urbanizazioaren gutxieneko lerrokadura-distantziak); bai eta egungo trenbide-sarearekin mugakide izateagatik sortzen diren ingurumen-ondorioak ere.

- Arearen garapenak, legez dagozkion beste betebeharren artean, ekarpen proportzional bat egin beharko du planeamendu orokor honek aurreikusitako trenbidearen azpiko pasabidearen exekuzioa finantzatzeko.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

Planeamendu Xehakatuak, beharrezkoa bada, onartutako mugaketa grafikoaren xehetasunak berriz azter ditzake, jabetza-egituraren errealitate fisikora moldatzeko, betiere, planeamendu orokorrean erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideei eragin gabe. Horretarako, azaleraren aldaketa-parametro bat ezarri da, %5ekoa.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra .
A.10 Dentsitate handiko Egoitza Gunea (12.111 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

  * Sestra gainean: 9.500 m^2 (t).

  * Sestrapean: 5.500 m^2 (t) (eraikinen aparkelekuak eta zerbitzu osagarriak soilik kokatzeko)

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

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

  * Sestra gainean:

    - Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 8.500 m^2 (t). Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua zehazteko, etxebizitzako 90 m^2-ko batez besteko azalera kontuan hartuko da.

- Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 4.675 m^2 (t)
- Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak egiteko: 1.700 m^2 (t)
- Etxebizitza Libreak egiteko: 2.125 m^2 (t)

- OHARRA: Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak egiteko esleitutako 1.700m2-ko eraikigarritasuna, Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak egiteko erabiliko da.

- Bizitegi-erabilerarako ez den guztizko eraikigarritasun berria (atariak eta etxebizitzen lokal osagarriak kontuan hartuta): 1.000 m^2 (t)

* Sestrapean:

- Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 5.000 m^2(t), bizitegi-eraikinen zerbitzurako aparkalekuak egiteko. Zati bat etxebizitzen erabilera osagarrietarako erabil daiteke (trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak, etab.), betiere, indarrean dagoen hirigintza-araudiak eskatutako zuzkidura-estandar minimoa bete dela justifikatzen bada.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Ez dago halakorik egin beharrik.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek, B atalean, bideen eta ekipamendu publikoen sistema lokalei dagokienez zehaztutako antolamendu jarraibideak eta helburuak izango dira sektorearen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

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

- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak (CS-2.a).
- Sektoreko lurzoruaren zati batek, uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua du, 0-10 urteko birgertatze aldiekin; eta gainerakoak, 100-500 urtekoarekin. (CS-2.c).
- Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b).
- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
Sektorean ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

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

1. Geologia eta geomorfologia.

- Hondakinen kudeaketa.
Plan Partzialak antolamendu-konponbide bat aztertu beharko du, ahal den heinean, lur-uztearen eta -botatzearen arteko oreka lortu eta lur-mugimenduen eraginak minimizatzeko. Hiritartze Proiektuak, hurrenez hurren, baldintzak aztertuko ditu, eta lan horiek exekutatzean aplikatu beharreko zuzenketa-neurriak eta konponbide teknikoak xedatuko.

2. Beste gai batzuk
Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udal Ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: lanak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; lanetan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; lanek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Hiri Antolamenduko Plan Partzial bakar baten bidez onartuko da sektoreko antolamendu xehakatua.

11. Programazioa.
Garapeneko planeamendua egiteko eta onartzeko epeak, bai eta sektorea exekutatzekoak ere, zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan. Edonola ere, koordinatu egin behar dira programazioa hori eta Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, area horretarako, uholdeetatik babesteko zehaztutako neurrien exekuzioa (Karabel zubia ordezkatzea).

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Dagokion Plan Partzialean zehaztuko da.

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Sektorean antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) izango da adierazitako Plan Partzialak partzela eraikigarri bakoitzari esleitzen diona.

3. Erabilera xehakatuak
Aipatutako Plan Partzialak zehaztuko du, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean aurreikusitakoaren arabera.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Sektoreko Plan Bereziak eraikinen forma zehazteko parametro hauek bere egingo ditu.Edonola ere, Sektoreko antolamenduak muga hauek bete beharko ditu:

* Eraikinen gehienezko profila behe solairua eta hiru solairuko izango da sestra gainean (erlaitzaren altuera maximoa 13 metro), eta bi soto solairukoa sestrapean.
Zehaztutako profil horien gainetik, eraikuntzek estalkipeko solairu bat edo fatxada guztietatik 2 metro atzera eramandako bat izan dezakete.
* Eraikinak sektoreko mugatik 20 metrora kokatuko dira gutxienez, Portu auzoko 49 zenbakidun etxetik 13 metrora, eta Portu auzoko 46 zenbakidun etxearen alboko lerrokaduratik 8 metrora
* Antolatu beharreko espazio publikoa (plaza), Arau Berezi honen B atalean aurreikusten denez, ezingo da sestrapean okupatu bere azaleraren %50ean baino.

5. Lur-zatiketa
Dagokion Plan Partzialean zehaztuko da.

6. Jabari-baldintzak.
Dagokion Plan Berezian zehaztuko dira.

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Exekutagarri izateko aldez aurreko baldintza
Uholdeak direla eta, 0-10 eta 100-500 urte arteko birgertatze-aldiarekin, sektorea urak har dezakeenez, hura exekutatzeko beharrezkoa da, aurrez edo aldi berean, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, hitzartutako jarduketa-programaren arabera, hiri-garapen horri zuzenean lotutako uholdeetatik babesteko jarduketak betetzea (Karabel zubia ordezkatzea), Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzuetaren (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanak edo haren Xehetasun Azterketa Osagarriak zehaztutakoa kontuan hartuta.

2. Hiritartze-lanak.
Hiritartze Proiektua edo proiektuak kontuan hartuta zehaztuko eta exekutatuko dira sektoreko hiritartze-lanak, Plan Partzialak eta Hiritartze Jarduketa Programak aurreikusitakoaren arabera.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak exekutatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.
Jarduketa garatzeko eta exekutatzeko egin beharreko Plan Partzialak edo hirigintza-proiektuek ezarritakoak izango dira. Horrez gain, hau zehazten da:

* Jarduketa integratuko eremu independentea da (AI - PK.03.1) sektore hau.

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du sektoreak .

* Kontzertazioa edo hitzarmena da, batik bat, xedatutako jarduketa-sistema, aipatutako proiektuetan horri buruz zehaztutakoari eragin gabe.

* Hirigintza Jarduketa Programan, exekuzio-unitate bakar gisa eratzen da Jarduketa Integratuko eremu hau.

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.

Trenbide azpiko pasabide berria eraikitzeko, beharrezkoa da aurrez ADIFek, edo tren-azpiegitura hori kudeatzen duen erakundeak, horretarako baimena ematea, eta baimen horretan zehazten diren baldintzak betetzea.

4. Hirigintza Jarduketako programak.
Sektoreko Plan Partzialak eta dagokion hirigintza-araudiek xedatutakoa beteko dute.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira sektoreko egungo eraikinak (txabolak eta eraikin osagarriak), ez baitatoz bat Arau Berezi honek ezarritako antolamendu-helburuekin, eta bateraezinak baitira haren exekuzioarekin. Elementu horien erregimena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan aurreikusitakoa da.

6. Hirigintza-kargak.
Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzorua eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-araudiak ezarritakoaren arabera; besteak beste, trenbide azpian pasabide bat zabaltzeko behar den lurzorua. Aipatu lurzorua Udalak zuzenean okupatu ahal izango du sektore hau exekutatu aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Sektoreari dagozkion hirigintza-kargak izango dira indarrean dagoen Hirigintza Araudiak zehaztutakoak eta arearen antolamendu xehakatua gauzatzeko behar direnak, haren mugen barruan izan ala ez. Kargak izango dira, halaber, planeamendu orokor honen arabera AI-PK.03.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxikitakoak. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Sektoreko egungo eraikinen eraiste-kostuak, eta kendutako ondasun eta eskubide guztien kalte-ordainak.

* Sektorerako aurreikusitako Bide Sistema Lokaleko elementuen eraikuntza-kostuak (ikus Arau Berezi honetako B atala), egungo zubiaren eta biribilgunearen arteko bidea hobetzekoak barne.

* Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean, Portu auzoko antolamendurako proposatutako trenbidearen azpiko pasagunearen eraikuntza-kostuen zati baten finantzazioa. Zati hori lan horien guztizko exekuzio-kostuaren %25 da.

* Dagokion baimen-ebazpenaren arabera, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak erabakita, sektore horri egotz dakizkiokeen jarduketen kostuak.

* Indarrean dagoen arloko araudiak, planeamendu orokor honen zehaztapenek, edo udal-ordenantzek zehaztutakoaren arabera zaratatik babesteko hartu beharreko neurriei dagozkien kostuak.

Karga eta betebehar horiek guztiak eta indarreko legediari jarraituz sektorean betetzekoak izango diren beste batzuk jasoko dituzte Hiri Antolamendurako Plan Partzialak, Hirigintza Jarduketako Programak eta Birpartzelatze Proiektuek.

(UE)PK.04 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Areako lursailen mugakide dira (UE)PK.03 sektorea, iparraldean eta ekialdean; PK.05 area, hegoaldean; eta Portu auzoko 43 zenbakidun partzela mendebaldean. Eraikitako eta hiritartutako lursailak dira (Portu auzoko 42. zenbakidun etxea).

– Gutxi gorabeherako azalera: 442 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Helburua Portu auzoko 42 zenbakiko eraikina ordezkatzeko jarduketa arautzea da. Helburu hori Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusi zen arren, izapideak egitean ez zen formalki jaso behin betiko onartutako dokumentazioan.

- Eraikin berrien antolamendu-parametroak mugatzen dituzte partzelaren berezitasun fisikoek, inguruko partzeletako egungo eraikinek, eta PK.03 sektore mugakiderako aurreikusitako antolamenduarekin koordinatu beharrak.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

Planeamendu Xehakatuak, beharrezkoa bada, onartutako mugaketa grafikoaren xehetasunak berriz azter ditzake, jabetza-egituraren errealitate fisikora moldatzeko, betiere, planeamendu orokorrean erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideei eragin gabe.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra .
A.10 Dentsitate handiko Egoitza Gunea (442 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestra gainean: 925 m^2 (t).

* Sestrapean: 195 m^2 (t) (eraikinaren zerbitzu osagarriak soilik kokatzeko)

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Ordezkatze-jarduketa horretan, arean antolatutako eraikin berriaren hirigintza-eraikigarritasuna honela banakatzen da:

* Sestra gainean:

  - Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 730 m^2 (t). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratua. Eraiki beharreko etxebizitzen gehieneko kopurua zehazteko, Hirigintza Arau Orokorretako 57. artikuluan ezarritako etxebizitzako batez besteko azalera kontuan hartuko da.

  - Bizitegi-erabilerarako ez den guztizko eraikigarritasun berria (atariak eta etxebizitzen lokal osagarriak kontuan hartuta): 195 m^2 (t)

* Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa):

  - Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 195 m^2(t), etxebizitzen erabilera osagarrietarako

(trastelekuak, instalazio osagarrien lokalak, etab.). Eraikinaren zerbitzurako aparkalekua egiteko erabil daiteke, betiere, ibilgailuen sarrera PK.03 sektoreko eraikin mugakidetik egiten bada.

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

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Beharrik ez dago.

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

- Sektoreko lurzoruaren zati batek, uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua du, 0-10 urteko birgertatze aldiekin; eta gainerakoak, 100-500 urtekoarekin. (CS-2.c).
- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a).

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udal Ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren baitan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: lanak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; lanetan, hotsen, hautsaren eta abarren inpaktua minimizatzea; lanek inguruko biztanlerian eragindako kalteak minimizatzea; etab.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Arean aurreikusitako ordezkatze-jarduketaren antolamendu xehakatua, Hirigintza Arau Berezi honetan xedatutakoa denez (3. eta 4. planoak), exekuzio-zuzenekoa da.

11. Programazioa.
Ordezkatze-jarduketa exekutatzeko epeak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatu gabea, eraikigarritasun haztatua handitu baita.

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.

- Sestra gainean: 925 m^2 (t), oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratua. Azalera horiek zenbatzean, barne hartuko dira 2 metroko altuera edo handiagoa duten hegal itxiak edo teilatupeko espazioak (etxebizitzen 730 m^2, eta lokal eta instalazio osagarrien 195 m^2).

- Sestrapean (sotoa eta erdi-sotoa): Erabilera osagarriak (trastelekuak, zerbitzuak eta aparkalekua): 195 m^2(t).

4. Erabilera xehakatuak
Arau Berezi honek proposatutako eraikin berrian aplikatu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak erantsitako Orri Grafikoan adierazitakoa da.

Antolamenduko partzela eraikigarri pribatuak okupatu gabeko areako lurzorua Sistema Lokalak egiteko bideratuko da (espazio libreak eta bide-komunikaziorako sarea).

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Lerrokadurak Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan adierazitakoak dira, eta gehieneko lerrokadurak dira. Lerrokadura horiek distantzia hauek errespetatuko dituzte:

* 10 metro PK.05 areako finkatutako eraikinetara.
* Partzelaren iparraldeko eta ekialdeko ertzetara atxiki daiteke (PK.03 arearekin mugakide).

Aurreikusitako eraikin berriaren gehienezko profila behe solairua eta 3 solairu izango da sestra gainean (erlaitzaren altuera maximoa 13 metro), eta soto edo erdi-soto bat sestrapean, antolamendu xehakatu honek zehaztutako erreferentzia sestrarekiko. Profil hori eraikinaren ekialdeko, hegoaldeko eta mendebaldeko fatxadetatik gutxienez 2 metro atzeratutako solairu batekin osa daiteke, erlaitzaren gehienezko sestratik asko jota 3 metroko altuera duena.

Edozein eraikinen okupazioa oinplanoan ez da 195 m²-koa baino handiagoa izango.

Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan aurreikusitako hegalak soilik baimentzen dira, solairuetan, Planeamendu Orokorreko Arau Orokorretan xedatu bezala, eta partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren mugari eragin gabe. Horri lotuta, muga hauek ezartzen dira:

* Ekialdeko fatxadan soilik koka daitezke hegal itxiak.
* Iparraldeko fatxadan, ez da baimentzen inolako hegalik, leihorik, patiorik, aireztapen-elementurik... Itxitura hori mehelina baita PK.03 sektore mugakideko antolamenduko eraikinarekiko.

6. Lur-zatiketa
"a.10 / PK.04.1" partzelak bizitegi erabilera du, 195 m^2-ko azalera, eta banaezina da.

7. Jabari-baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako "4.1- Eraikitze eta Jabari Baldintzak" planoan jasota dago antolamendu hori.

Area osoa, bizitegi-erabilerarekin antolatutako partzela eraikigarria salbu, erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Areako hiritartze-lanak eraikuntza-proiektuan edo hiritartze -lan osagarrien proiektuan zehaztuko dira, eta arearen jabeak sustatu behar ditu.

2. Jarduteko baldintzak.
Egungo eraikina ordezkatzeko jarduerak Arau Berezi honek zehaztutako oinarrizko antolamendu xehakatuko zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau Berezi honetako "5- Hiritartzea Gauzatzeko Baldintzak" planoan Zuzkidura Jarduketa bat mugatu da: PK.04.1.Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeari dagokionean, beharrezkoa bada, Jarduketaren Birpartzelatze proiektu bat onartuko da, Arau Berezi honetan aurreikusitako eraikuntza-jarduketari dagokion eraikuntza-baimena eman aurretik.

3. Hirigintza Jarduketako programak.
Beharrik ez dago.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Antolamenduz kanpokotzat jotzen da egungo eraikina, ez baitator bat Arau Berezi honek ezarritako antolamendu xehakatuarekin, eta bateraezinak baita haren exekuzioarekin. Eraikin horren erregimena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan aurreikusitakoa da.

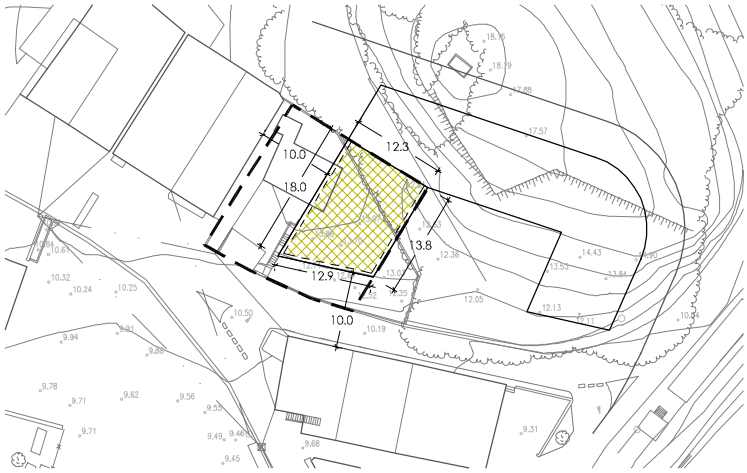
5. Hirigintza-kargak.

Arearen jabeek doan lagako dizkiote Udalari lurzorua eta eraikuntza-aprobetxamenduak, indarrean dagoen hirigintza-araudiak ezarritakoaren arabera; besteak beste, Arau Berezi honek antolatutako erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokiena.

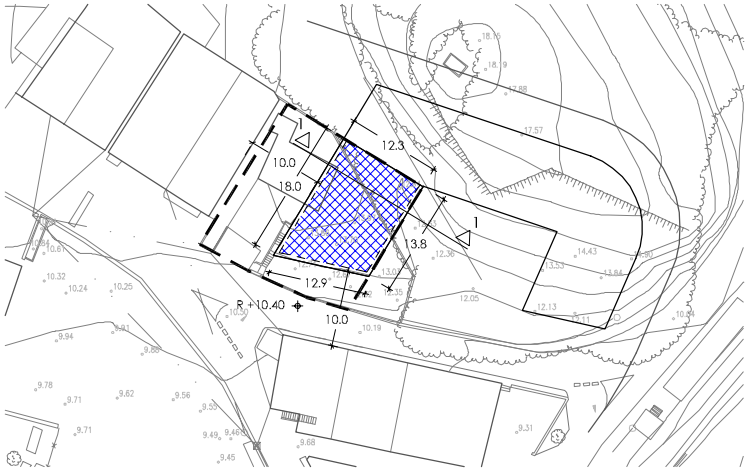
Aurreikusitako jarduketaren (zuzkidura-jarduketa) hirigintza-kargak izango dira zehaztutako antolamenduaren egikaritzarekin zuzenean lotutakoak, arearen mugen barruan nahiz kanpoan egon. Jarduketaren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan xedatutakoak beharko dituzte.

Besteak beste:

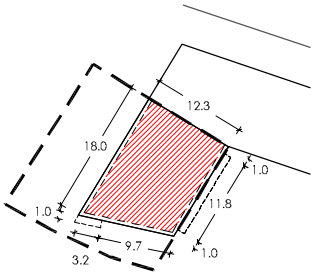
* Areako egungo eraikinaren eraiste-kostua (Portu auzoko 42 zenbakidun eraikina eta hari atxikitako eraikin osagarriak).
* Kenduko diren ondasun eta eskubide guztien kalte-ordainak; jardueren iraungitze-kostua, etxebizitzen ordezkatze-kostua,etab.
* Zerbitzuen sare orokorretara hartuneak exekutatzeko lanen kostua, bai eta lagapen-lurzoru librearen urbanizazio osagarriarena ere.



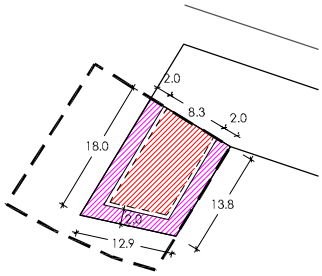
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



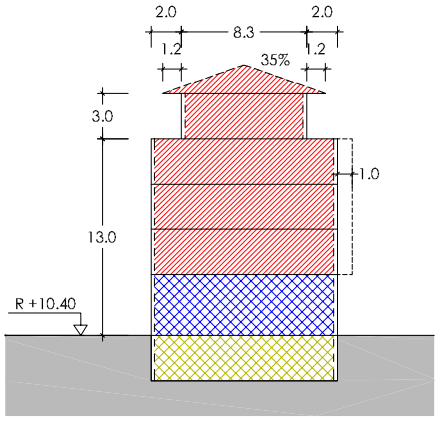
BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



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



ATIKO OINA
PLANTA ATICO



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

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

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

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

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

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

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

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

+25.42
URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/ERDIALDEA
PORTU-KARABEL

PK.04.1

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

E - 1:1000

(UE)PK.05 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Portu auzoari dagokio, Urumea ibaiaren ezkerreko ibaiertzean dago, trenbidearen eta Urnietatik datorren Portu ubidearen artean. Zati handiena San Joan Bataiatzailea bizitegi-eremuari dagokio (Obra Sindical del Hogar, 1954). Egun eraikita etahiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 20.209 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

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

- Partzela batean (Portu auzoko 3 eta 4 zenbakiak), lerrokaduren eta eraikuntza-sakoneraren balizko erregularizazio-jarduketa bateko hirigintza-parametroak zehaztea, 1994ko Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusi bezala.

- Urbanizazio publikoaren eta zerbitzu-sare orokorren hobetze-lanak osatzea, Portu auzoko Hirigintza Birgaitzeko Eremuaren baitan egindako jarduketen zati gisa.

- Planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Planaren arabera, arean ibilgailuen eta oinezkoen ibilerraztasuna hobetzea, eta paseko trafikoa kentzea. Helburu horiei PK.03 area mugakiderako proposatutako jarduketen bidez ekingo zaie nagusiki.

- Helburu horrekin bat, trenbidearen azpitik pasabide bat eraikitzea, edo dagoena handitzea, proposatzen da, egungo tunelaren irisgarritasun- eta segurtasun-arazoak konpondu asmoz.

- Kale zati bat hobetzea (Lonja etxearen aurrean, ubideari jarraiki, zubira arte). Kaleak oinezkoen espaloi bat, 5 metro zabal den bi noranzkoko errodadura-bidea eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturako Zuzendaritzak proiektatutako bidegorria izango ditu, Txalaka (Ergobia) eta Portu (Hernani) arteko ibilbidea osatzeko.

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 .
A.10 Dentsitate handiko Egoitza Gunea (15.753 m^2).

C.20 Trenbide Sistema Orokorra (4.456 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa, egungo eraikinei dagokiena, finkatzen da, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan adierazitakoa.

Salbuespen bat dago, Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzela, eraikigarritasun handiagoa izan baitezake, lerrokadurak eta eraikuntza-profila finka mugakidearekin berdinduta (Portu auzoko 6 zenbakia).

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

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Trenbide Sistema Orokorra finkatzea (C.20/PK.05) eta trenbidearen azpitik pasabide berri bat eraikitzea (Bide Sistema Orokorra).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Area barruko bide-sarea Egiturazko Sistema Lokala da.

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

- Uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua, 10 urteko birgertatze-aldiarekin (CS-2.c).
- Uholdeak direla eta, urak hartzeko arriskua, 100 urteko birgertatze-aldiarekin (CS-2.c).
- Balizko Arkeologia Guneak (EHAA 1997-02-21) (CS-5.b):
  * Lonja, gaur egun, etxebizitza (A gakoa).
  * Errota frankoa.
- Trenbide-saretik eratorritako zorrak (Madril-Irun) (CS-6.d).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea

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

- Portuko Lonja Etxea (IV-5 erref.) eta Aldagaia baserria (IV-6 erref.): Ondasun higiezin horiek IV. motako babes-erregimena dute Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Katalogoan.

- Lonja Etxea (A gakoa) (A-4.4 erref.) eta Errota frankoa (A-4.23) Balizko Arkeologia Guneak dira. Mugatutako eremuetan egitekoak diren jarduketek bete egingo dute Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren azaroaren 11ko ebazpeneko 4. artikuluan aurreikusitakoa (EHAA 1997-02-21).

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da beharrezkoa babes-irizpide bereziak xedatzea. Hala ere, jarduera-baimenek berariazko baldintzak bete beharra agin dezakete.

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

Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzelaren antolamendu xehakatua, Arau Berezi honetan zehazten denez, exekuzio-zuzenekoa da (ikus erantsitako Orri Grafikoa).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzela salbuespen bat da, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik Hiri-lurzoru finkatu gabea kalifikazioa baitagokio.

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 eraikinen formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua...), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

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

Salbuespen bat dago, Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzela, eraikigarritasun handiagoa izan baitezake, lerrokadurak eta eraikuntza-profila finka mugakidearekin berdinduta (Portu auzoko 6 zenbakia).

4. Erabilera xehakatuak
Finkatutako partzelei dagokien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalak zehaztutakoa da.

Arau Berezi honek proposatutako eraikin berrian aplikatu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak erantsitako Orri Grafikoan adierazitakoa da.

Partzela pribatuetako lurzoru librea soilik lorategi, baratze, ibilgailuen sarbide eta aparkaleku gisa erabil daiteke.

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

Portu auzoko 3 eta 4 zenbakietako partzelak bere egin ditzake finka mugakidearen (Portu auzoko 5 eta 6 zenbakiak) alboko lerrokadura eta eraikuntza-profila.

6. Lur-zatiketa
Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

7. Jabari-baldintzak.
Antolamenduaren ondoriozkoak dira; Arau Berezi honetako "4.1- Eraikitze eta Jabari Baldintzak" planoan jasota dago antolamendu hori.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioaren Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira; bai eta antolamendu honek aurreikusitako trenbide azpiko pasabidearenak ere. Proiektu horien sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

Txalaka (Ergobia) eta Portu (Hernani) arteko bidegorriaren zatia eraikitzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin daitezke. Proiektu horien sustatzailea Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturako Zuzendaritza izango da.

ADIFek edo honek trenbide-sistema kudeatzeko hautatutako erakundeak bere kontura zaindu beharko du Sistema Orokorreko partzela horren perimetro-hesia (Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorretan zehaztukoaren arabera).

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

Arau Berezi honetako "5- Hiritartzea Gauzatzeko Baldintzak" planoan Zuzkidura Jarduketa bat mugatu da: PK.05.1. (Portu auzoko 3 eta 4 zenbakiak). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeari dagokionean,

beharrezkoa bada, Jarduketaren Birpartzelatze proiektu bat onartuko da, Arau Berezi honetan aurreikusitako eraikuntza-jarduketari dagokion eraikuntza-baimena eman aurretik.

ADIFen partzelari dagokionean, egungo urbanizazioaren edo instalazioen zaintze- edo berritze-lanek, udaleko gainerako lurretan egingo direnek bezala, aurrez udal-lizentzia lortzeko izapideak egin beharko dituzte, eta plangintza orokorrak edo hura garatuko duten ordenantzek ezarritako izapide-arauak bete.

Trenbide azpiko pasabide berria eraikitzeko, beharrezkoa da aurrez ADIFek, edo tren-azpiegitura hori kudeatzen duen erakundeak, horretarako baimena ematea, eta baimen horretan zehazten diren baldintzak betetzea.

3. Hirigintza Jarduketako programak.
Beharrik ez dago.

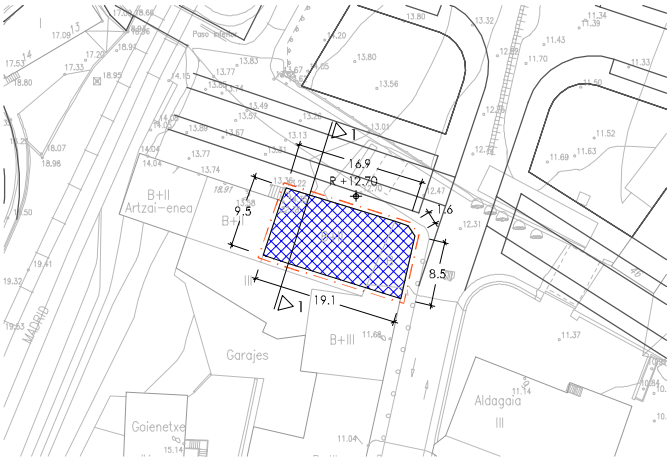
4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

5. Hirigintza-kargak.
Areako urbanizazio publikoaren hobetze- eta birmoldatze-lanak, besteak beste, trenbidearen azpiko pasabide berriari lotutakoak, Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu. Horri eragin gabe, planeamendu orokor honen zehaztapen arabera, Udalak Portu eremuan aurreikusitako garapen berriei egotz diezaieke trenbidearen azpiko pasabidea eraikitzeko lanen zati baten finantzazioa, Xehakatutako Araudian dagozkien fitxetan adierazi legez.

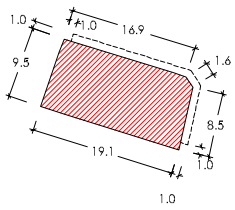
Txalaka (Ergobia) eta Portu (Hernani) arteko bidegorriaren zatia eraikitzeko lanak Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturako Zuzendaritzak egingo eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako jarduketaren (zuzkidura-jarduketa) hirigintza-kargak izango dira zehaztutako antolamenduaren egikaritzarekin zuzenean lotutakoak, arearen mugen barruan nahiz kanpoan egon. Jarduketaren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan xedatutakoak beharko dituzte.

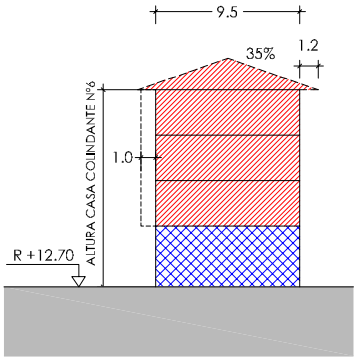
ADIFen partzelari dagokionez, erakunde horri dagozkion kargak dira Sistema Orokor hori mugatzeko hesia egitea, pertsonen eta ondasunen segurtasuna bermatzeko babes-neurriak hartzea, bai eta dagokion hirigintza-araudiak eta arloko araudiak helburu hori lortzeko xedatutako gainerako kargak ere.



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



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



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

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

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

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

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

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

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

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

+25.42
URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/ERDIALDEA
PORTU-KARABEL

PK.05.1

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

E - 1:1000

(UE)PK.06 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Portu auzoaren bilbean bildutako eraiki gabeko lursailari dagokio. Iparraldean eta Mendebaldean San Juan Bautista Multzoa du; Hegoaldean, Portu erreka; eta, Ekialdean, Osinaga auzorako errepidea.

– Gutxi gorabeherako azalera: 2.823 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Antolamendua, hirigintza-integrazioaren jarraibideen arabera, eta Portu auzoko bizitegi-aprobetxamendu berriaren hirigintza-hobekuntzaren ikuspegi orokorra kontuan hartuta, 1994an onartutako Arau Subsidiarioetan eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenean aurreikusia.

- Eraikigarritasun-parametroak, hirigintza-antolamendukoak eta eraikuntzako definizio tipologikokoak, Arearen bereizgarri fisikoekin eta inguruko eraikinen ezaugarriekin bat datozenak (eraikuntza-altuera eta -profila).

- Kalea Osinaga aldera birdiseinatzea, oinezkoen ibilbideak hobetuz eta aparkaleku publikoen edukiera handituz. Horretarako, Areako bide-zatia egokituko da, 6 m zabaleko errepidea, espaloia eta aparkatzeko lekua (2 m) bi ertzetan. Bidearen mendebaldeko lerrokadurak (zuhaiztia) 4 m-ko zabalera izango du, eta ekialdekoak, 2 m-koa, gutxienez. Kalearen ibilbidea PK.04 Area mugakidean aurreikusitako biribilgune berriaren ahoari egokituko zaio.

- Area honek eman beharreko Gune Libreen Sistema Lokalak kokatzea, antolamendu berriaren eta gune finkatuaren (lorategi bihurtutako 1.000 m^2-ko plaza-gunea) arteko artikulazio gisa jarduteko moduan.

- Eraikin berriko beheko solairuko lokal bat ematea, Portu auzoko ekipamendu sozio-kulturala izan dadin (guztizko azalera gutxienez 200 m^2-koa izango da).

- Hirigintza-lanen sestrei, eraikuntzako distantziei eta lerrokadurei, eta urbanizazioaren xedapenei dagokienez, EAEko Ibilguen Lurraldearen Arloko Planaren zehaztapenak beteko ditu.

- Area honen garapenak, legez esleigarriak diren beste obligazio batzuez gain, laguntza emango du, proportzionalki, planeamendu orokor honetan aurreikusitako trenbidearen azpiko pasabide berriaren betearaztea finantzatzeko.

C. - EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN XEDAPENAK

1. Mugaketa.
Arau Berezi honen "1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa" planoan ageri dena da.

Antolamendu Xehakatuak, beharrezkoa izanez gero, hemen onartutako mugaketa grafikoa berriz aztertu ahal izango du xehetasunez, jabetzaren egituraren errealitate fisikoari moldatzeko, betiere Arau Berezi honetan erabilitako mugaketa- eta antolamendu-irizpideak betez.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.10 Dentsitate handiko Egoitza" Gunea (Azalera 1.828 m^2).

"C.10 Bide-komunikazioaren sarea" Sistema Orokorra, Bidea eta Aparkalekua (Azalera 995 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honi gehienezko hirigintza-eraikigarritasun hau esleitzen zaio:

* Sestra gainean. Irabazizko erabilerak: 3.000 m^2 (t)

* Sestrapean: 1.400 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 xedapenek ezarritako mugei eragin gabe.

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

* Sestra gainean:
  - Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira: 2.700 m^2 (t). Eraiki daitezkeen etxebizitzen gehienezko kopurua batez besteko 90 m^2-ko (t) azalerako etxebizitzen arabera zehaztuko da.

    - Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 540 m^2 (t)
    - Babestutako Etxebizitza Tasatuak egiteko: 540 m^2 (t)
    - Etxebizitza Libreak egiteko: 1.620 m^2 (t)

  OHARRA: Babestutako Etxebizitza Tasatuak egiteko m^2 (t) eraikigarriak Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak egiteko izango dira, Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 6/2006 Legean, ekainaren 30ekoan, aurreikusitakoaren arabera.

  - Bizitegi-erabilerarako ez den eraikigarritasuna guztira (etxebizitzetako atariak eta lokal osagarriak barne): 300 m^2 (t)

  - Ez irabazizko erabilerak beheko solairuan: 200 m^2 (t)

* Sestrapean:
  - Eraikigarritasun berria, guztira: 1.400 m^2 (t), egoitza-eraikinetako zerbitzuentzako aparkalekuetarako.Etxebizitzen erabilera osagarrietako (trastetegiak, lokal eta instalazio osagarriak, etab.) erabil daitezke, betiere dagokion hirigintza-legerian adierazitako gutxieneko zuzkidura estandarra betetzen dela justifikatuta egonda.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Birmoldatu beharreko kalearen zatia (C.10/PK.06), Osinaga auzorako sarbidea osatzen duena, (UE)PK.03 sektorean aurreikusitako biribilgune berritik abiatuta.

Arearen (Osinaga auzorako sarbidearen hiri-zatia) antolamendurako planeamendu orokor honetan aurreikusitako Komunikazio Sistema Orokorra (C.10/PK.06 Bide Sarea) eredu bat izango da area horren planeamendu xehakatua eta exekuzioa gauzatzeko, bai eta lurralde-mugaketan sartu ez diren elementuetan ere.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek, B atalean, tokiko bide-sistemei eta espazio libreen nahiz ekipamenduei dagokienez, zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta helburuak izango dira area honen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

Arearen berezitasun fisikoen eta hirigintza-berezitasunen ondorioz, Planeamendu Xehakatua ezin balitz erabat bete, horren baitan, sistema lokalen sareko zuzkidura publikoetarako lursailen erreserbak, indarrean dagoen hirigintza-legeriak eskatutakoak, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, garatzeko premiazko neurriak) 17.5.b artikuluan aurreikusitakoa bete beharko du. Horretarako, Planeamendu Orokor honetan, Arlo honetan sor daitekeen defizit esperimentala konpentsatzeko aukera aztertzen da, Portu-Karabel (PK) Azpi-eremuaren esparru orokorraren baitan.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Hirigintza-antolamenduko gainjarritako baldintza arautzaileko xedapenak, jarraian adierazten direnak, B.1 “Hirigintza Arau Orokorrak” agiriko V. tituluan ezarritakoak dira.

- Urpean geratzeko arriskua, 10 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- Lur gaineko uren eta ertzen babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b).

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

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

10. Garapeneko planeamendua.
Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Antolamenduko Plan Berezi bat idatziz gauzatuko da.

11. Programazioa.
Garapeneko planeamendua egiteko eta gauzatzeko epeak eta Area honetan gauzatzekoak zehaztuta daude Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Jarduketa Programan.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Finkatu gabeko hiri-lurzorua, urbanizazio falta del eta.

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Dagokion Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziak xedatuko du.

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) adierazitako Plangintza Berezian agertuko da.

3. Erabilera xehakatuak.
Hirigintza Antolamenduko Plan Berezian xedatuko da, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean aurreikusitakoa kontuan hartuta.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Area honen Plan Bereziak kontuan izango ditu erakinen forma definitzen duten parametro horiek.

Dena dela, Area honen antolamenduak muga hauek izango ditu:

* Eraikinaren gehienezko profila sestra gaineko beheko solairua + 3 solairu (erlaitzaren gehienezko altuera, 13 m) izango da.
* Teilatupeko solairua izan dezake, edo eraikinaren fatxada guztietako lerro finetik gutxienez 2 m atzera eramango da.

* Eraikinaren solairuetako lerrokadurek gutxienez 16 m-ko distantzia (fatxada-lerroen artean) izan beharko dut Portu auzoko 22 zenbakidun etxeekiko; 9 m-ko distantzia, Portu auzoko 12 zenbakidun etxearekiko; eta 15 m-koa, gainerako eraikinekiko.
* Sestrapeko gehienezko profila 2 solairukoa izango da.

Gainera, eraikinaren lerrokadurek eta Arearen urbanizazioak Portu errekarekiko distantziak errespetatuko dituzte, EAEko ibaien ertzen Antolamendurako Lurraldearen Arloko Planean horretarako ezarritako distantziak betez.

5. Partzelatzea.
Dagokion Plan Bereziak xedatuko du.

6. Jabetza-baldintzak.
Dagokion Plan Bereziak xedatuko ditu.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Areako hirigintza-lanak dagokion Hirigintza Proiektua betez zehaztuko eta gauzatuko dira, Plan Berezian adierazitakoaren arabera, edo Hirigintza Jarduketako Programaren arabera.

Partzela eraikigarriak ibilgailuentzako sarbide bakar bat izango du, eta Osinaga auzora joateko bidetik egingo da.

2. Jarduteko baldintzak.
Hirigintza Antolamenduko Plan Berezian eta garatzeko eta betetzeko formulatu beharreko hirigintza-proiektuetan adierazitakoak izango dira.
Horiei eragin gabe, hau xedatzen da:

* AI- PK.06.1 Jarduketa Integratuko eremu independentea osatzen da.

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Kontzertazioa da lehenetsitako jarduketa-sistema, proiektuetan xedatu daitekeenari eragin gabe.

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

3. Hirigintza Jarduketako Programa.
Horri dagokionez, adierazitako Areako Plan Bereziak xedatutakoa eta aplikagarria den hirigintza-legeriak xedatutakoa bete beharko dira.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Plan Bereziak adierazten du gaur egun arean dauden eraikuntzak bat datozen ala ez exekutatu behar den antolamendu xehakatuarekin.

5. Hirigintza-kargak.
Areako jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legeriak araututakoari jarraiki.

Area hau exekutatzeari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak hirigintza-legeriak xedatutakoak eta Arearen antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrekoak direnak izango dira, sektorearen mugen barruan izan ala ez, Planeamendu Orokorrean adierazitakoaren arabera AI-PK.06.1 Jarduketa Integratuko eremuari atxiki zaizkionak. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Area honen mugaketan sartutako Bide Sistema Orokorraren zatiaren hirigintza-lanen kostua.

* Areaz kanpoko bide-sareetako edo zerbitzu-azpiegituretako sare orokorretako hartuneen exekuzioaren kostua.

*Ekipamenduaren Sistema Lokalaren elementuei dagozkien eraikuntza-kostuak, Arau Berezi honek aurreikusten duen moduan: ekipamendu sozio-kulturaleko lokala.

* Portu auzoaren antolamendurako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean proposatutako trenbidearen azpiko pasabide berriaren (Bide Sistema Orokorra) lanen zati proportzionalaren finantziazioa. Parte-hartze hori aipatutako lanen exekuzioaren kostu osoaren %15ekoa izango da.

* Eusko Jaurlaritzako Uraren Sailak onartutako ebazpenaren ondorioz, Area honi egotz dakizkiokeen jardueren kostuak.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta legez arean betetzekoak izango diren beste batzuk jasotzen dituzte Plan Bereziak, Hirigintza Jarduketako Programak eta Birpartzelatze Proiektuak.

(UE) ZE – ZIKUÑAGA-EZIAGO

AZPI-EREMUA

(UE)ZE.01 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau garapen industrial bati dagokio. Mendebaldean, Urumea ibaia du; Ekialdean, Nafarroarako errepidea (GI-3410) eta Zikuñaga (Area ZE.05) bizitegi-auzoa; Hegoaldean, Iberdrolaren azpiestazio elektrikoa (Area ZE.02); eta, Iparraldean, Zikuñagako eta Karabeleko biribilguneak elkartzen dituen bidea. Gaur egun, eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira, gehienean.

– Gutxi gorabeherako azalera: 79.890 m2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Area honen ezaugarriei eustea, neurri ertaineko enpresen kokaleku gisa.

- Udal-baimenaren arabera egindako egungo eraikinak finkatzea.

- Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko uztailaren 23an behin betiko onartutako “LH-27.5 (Irurena) Area Barrua berritzeko Plan Bereziak eta 2001eko irailaren 14an behin betiko onartutako LH-27.3 (Zikuñaga) Arearen “Xehetasun Azterketak” ezarritako antolamendua finkatzea.

- Loire SAFE enpresaren jabetzako lursailen gaineko eskubideak eta obligazioak finkatzea, 2009ko abenduan formalizatutako Hirigintza Hitzarmenean jatorria dutenak.

- Eraikigarritasuna agortzeke duten partzelen hedapen-aukera arautzea.

- Bete gabeko partzelen antolamendua eta gaur egungo bizitegi-erabilera birmoldatu beharrekoena.

- Beharrezko lurzoruaren erreserbaren mugaketa, Hernaniko Hegoaldeko Saihesbidea bitan banatzeko.

- Karabeleko biribilgunea egitea, Akerregiko (UB)AK.04 Arearekin partekatu beharrekoa.

- Urumearen erriberako kalearen hirigintza-lanak moldatzea, 6 m-ko errodadura-sekzioa duten bi noranzkoko errepidea izan dadin, gutxienez 2 m-ko zabalerako oinezkoen espaloia duela, bi aldeetan, eta gutxienez 2 m-ko zabalera duen bidegorria. Partzela industrialen espaloi-zati mugakideetan, ezin bazaio 2 m-ko zabalerari eutsi, metro batera murriztu ahal izango da.

- GI-3410 errepidearen mendebaldeko ertzean zehar espaloi bat egokitzea, gutxienezko sekzioa 2 m-koa izanik (espaloien artean 8 m-ko errepide-zabalera izango du).

- GI-3410 errepidea eta erriberako bidearen zehar-elkarketaren kaleko hegoaldeko ertzean zehar 2 m-ko zabalerako espaloi bat egokitzea.

- Uholdeetatik babesteko lanak exekutatzea (erriberako bidearen sestrak igotzea eta oinezkoen pasabidea botatzea). Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak lan horien beharra aurreikusten du Urumearen ibilguaren antolamendu-azterketan.

C. - EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN XEDAPENAK

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: 73.348 m^2).

"C.10 Bide-komunikazioaren sarea" sistema orokorra (azalera: 6.542 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1.- Gaur egun eraikita dauden partzela industrialetan, Area horretako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatu da, bertako eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan ezarritakoa.

Partzela horietatik, ondoren adierazten direnetan, oraindik agortzeke dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren aurreko planeamenduak egotzitako eraikigarritasuna, eta, beraz, bertako eraikinen hedapena baimenduta dago, guztizko azalera garbiaren %50eko gehienezko okupaziora iritsi arte.

* b.10/ ZE.01.1 (Zikuñaga bailara 22. enpresa: Loire SAFE) (Ikus 1. oharra)
* b.10/ ZE.01.5 (Zikuñaga bailara 17. enpresa: Betiko)
* b.10/ ZE.01.6 (Zikuñaga bailara 13. enpresa: Couth)
* b.10/ ZE.01.7 (Zikuñaga bailara 12-48. enpresa: Irurena)
* b.10/ ZE.01.9 (Zikuñaga bailara 10. enpresa: Macasa)

1. oharra: Baimendutako hedapena 1.900 m^2-koa izango da, solairuan eraikita, 2003ko apirilaren 25eko lizentziaren arabera, formalizatutako Hirigintza Hitzarmenaren erreferentzia baita.

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

Alde horretatik, Zikuñaga bailarako 27. eraikineko 1. eta 2. lokalek, eraikinaren lehen erabilerako udal-lizentzian jasota dagoen eran, solairuarte bat eraikitzeko hondar-eskubidea dute; solairu horien gehieneko azalera eraikia 245,59 m^2 (t) izango da.

4.3.- Ondoren adierazten diren partzeletan, gaur egun hutsik daudenak, edo industria-erabilerara birmoldatzeko bidean:

* b.10/ ZE.01.3 (Zikuñaga bailara 18. Karabel Txiki)
* b.10/ ZE.01.4 (Zikuñaga bailara 15-47. Aterpe)
* b.10/ ZE.01.8 (Zikuñaga bailara 11. Antzinako Danak enpresa)

Sestra gaineko 0,75 m^2(t)/ m^2-ko eraikigarritasuna zehazten da (solairuarteak barne ez direla) eta sestrapeko 0,5 m^2(t)/ m^2-koa (aparkalekuetarako eta erabilera osagarrietarako soilik)

4.4.- Arau Berezi honek Sistema Orokor edo Bide Sistema Lokal gisa antolatutako lurzoruak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi asmorik gabeko zuzkidura publikoak direlako. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakori dagokionez, Zuzkidura Publikorako Jardueran (ADP-ZE.01.2) sartutako lurzoruan erabilera industrialeko 0,15 m^2(t) /m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da (ikus Arau Berezi honen E.2 atala)

5. Erabilera-baldintza orokorrak.

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

Arau Berezi honen C.4.1 atalean araututako hirigintza-eraikigarritasuna industria-erabilera bakar bati dagokio, eraikuntza finkatua duen partzela bakoitzeko.

6. Sistema Orokorren Sarea.

Finkatu egiten dira egungo Bide Sistema Orokorrak (C.10/ZE.01): Nafarroarako errepidea (GI-3410) eta Hernaniko Hegoaldeko Saihesbidea (GI-131).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek, B atalean, tokiko bide sareari eta oinezkoen sareari dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta helburuak izango dira Area honen antolamendu xehakatua erregulatzeko baldintzak.

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

- Arearen mendebaldeko lur-zerrenda batean eremua urpean geratzeko arriskua dago, 10-100 eta 100-500 urte bitarteko birgertatze-aldiekin. (CS-2.c).
- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):
  - "Papelera Irurena SA" industria aktibo gisa (erref.: 74)
  - "Couth" industria aktibo gisa (erref.: 75)
  - "Abrasivos UNESA SL" industria aktibo gisa (erref.: 76)
  - "Industrias Erce SA" industria aktibo gisa (erref.: 77)
  - "Loire" industria aktibo gisa (erref.: 78)
  - "Citroen (Aut. Carabel)", eraitsia eta beste jarduera industrial batzuetarako berreraikia 2004an, aldatutako kokaleku gisa (erref.: 79)
  - "Gipelpex", 80ko hamarkadaren amaieran jarduera eten zuena, erabilera industrial berri batekin, aldatutako kokaleku gisa (erref.: 81)
  - "Mandriles de Cartón SA" industria aktibo gisa (erref.: 85)
  - "Papelera Danak S.A." (90eko hamarkadaren amaieran jarduera industriala bertan behera utzi eta 2008an eraitsi zuten) orube gisa (erref.: 152)
- Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b)
- GI-131 eta GI-3410 errepideetatik eratorritako zorrak (CS-6.c)

9. Babes-irizpideak.

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

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

10. Garapeneko planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritakoa finkatzen duena (ikus Arau Berezi honen B atala).

b.10/ZE.01.1, b.10/ ZE.01.5, b.10/ ZE.01.6, b.10/ ZE.01.7 eta b.10/ ZE.01.9 partzeletan zehaztutako eraikigarritasunen hedapenen antolamendu xehakatua egikaritzeko, Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira (zuzenean gauzatu behar direnak), eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

b.10/ ZE.01.3 b.10/ ZE.01.4 eta b.10/ ZE.01.8 partzelen antolamendu xehakatua Hirigintza Antolamenduko Plan Berezi bana idatziz egingo da.

Arau Berezi honen E.3 atalean zehaztutako partzelen berrantolamendu xehakatu integrala Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bidez gauzatuko da.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua. Hauek izan ezik:

- b.10/ ZE.01.1, b.10/ ZE.01.5, b.10/ ZE.01.6, b.10/ ZE.01.7 eta b.10/ ZE.01.9 partzelak; horiei, zehazki, Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta.

- b.10/ ZE.01.3 b.10/ ZE.01.4 b.10/ ZE.01.8 partzelak eta Bide Sistema Orokorreko (D.10/ZE.01.2) lurzorua; horiei, Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokie, urbanizazio falta dela eta.

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.

- b.10/ ZE.01.1 eta b.10/ ZE.01.5, b.10/ ZE.01.6, b.10/ ZE.01.7 eta b.10/ ZE.01.9 partzeletan, horiei egotzitako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntza finkatuaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua...), aurrez eman den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, bai eta eraikigarritasun hori areagotzeko edukieraren emaitza ere, Arau Berezi honen C.4 atalean zehaztutakoari jarraiki. (b.10/ ZE.01.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da).

- b.10/ ZE.01.3 b.10/ ZE.01.4 eta b.10/ ZE.01.8 partzeletan, dagozkien Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziek xedatuko dute eraikigarritasun fisikoa, Arau Berezi honen C.4 atalean adierazitakoa betez.

- Gainerako partzeletan, eraikigarritasuna egungo eraikuntzaren eta Arau Berezi honek finkatutakoaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua...), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Partzela horien eraikigarritasuna agortutzat hartzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera salbu; hori, hain zuzen, Arau Berezi honen C.4.2 atalean ezarritakoaren arabera arautu da.

Partzela horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren mailako aprobetxamenduak zehaztu gabeko erabilera eta titulartasun pribatua duten lurzoruetan.

4. Erabilera xehakatuak.
Finkatutako partzelei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalak zehazten du, edo, bestela, indarrean den planeamendu xehakatuak (ikus Arau Berezi honen B atala).

Eraikuntza berrietarako partzelen kasuan, aurreikusitako Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziek zehaztutakoa izango da.

Arau Berezi honek aurreikusitako eraikigarritasuna handitzeko jardueren eta eraikuntza berriak egitekoen kasuan, partzela pribatuaren barruan, jarduera ekonomikoen erabilerari esleitutako aparkaleku-zuzkidura minimoa bete behar da, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 63. artikuluak arautzen duena betez.

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

Baimendutako handitzeei eta eraikuntza berriei dagokienez, jarraibide hauek bete beharko dituzte:

* 15 m-ko gutxieneko erretiroa errepidearen (GI-3410) mugakidea den partzelaren mugarekiko.

* 5 m-ko gutxieneko erretiroa Area mugakideetako partzela pribatuen mugekiko.
* Partzelaren azalera garbiaren gehienezko %50eko okupazioa.
* Sestra gaineko solairu bateko gehienezko profila (gehienezko altuera, 9 m).

* Solairuarteko eraikuntzei, sestrapeko profil baimenduari, sestra gaineko altueraren eta profilaren mugen salbuespenei eta abarrei buruzko gainerako xedapenak Hirigintza Arau Orokorrek arautuko dituzte.

Jarraibide horiek kontuan hartu behar dira partzela jakin batzuen antolamendurako idatzi behar diren Plan Berezietan, Arau Berezi honen arabera.

b.10/ ZE.01.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da

6. Partzelatzea.
Antolamendu finkatuaren ondoriozko lur-zatiketa banaezina da.

Erabilera edo jabetza independenteko lokaletan, ez dago baimenduta eraikuntzaren banaketa horizontala, eta dagoena finkatuta geratuko da, dagokion udal-lizentzia duten kasuetan.

Erabilera edo jabetza independenteko lokaletan, b.10 /ZE.01.3, b.10/ ZE.01.4 eta b.10/ ZE.01.8 partzeletako Plan Berezietan xedatutako eraikuntzaren banaketa Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan adierazitako xedapenek arautuko dute.

Arau Berezi honen E.3 atalean aurreikusitako Berrantolamendu Osoko Jardueretan, udalak xedatuko ditu eraikuntza banatzeko baldintza espezifikoak erabilera edo jabetza independenteko lokaletan, dagozkien Plan Berezien bidez. (b.10/ ZE.01.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da)

7. Jabetza-baldintzak.
Hartutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako “4-Eraikuntza- eta Jabetza-baldintzak” planoan jasota dago. (b.10/ ZE.05.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da)

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitatearen adierazpena.
Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.
Arearen hirigintza publikoa hobetu edo birmoldatzeko egin litezkeen lanak, Karabel/Akerregi biribilgunea eraikitzekoak eta erriberako bideko zati berrikoak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin beharko dira, eta sustatzailea Hernaniko Udala izango da.

Hernaniko Hegoaldeko Saihesbidea bitan banatzeko lanak (horien zatietako bat Area honetan sartuta dago) Herri Lan Arrunteko Proiektuaren bidez egingo dira. Proiektua Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Zuzendaritzak idatzi behar du.

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak gauzatzeko.

Ez da onartzen ibilgailuentzako sarbide berririk egiterik, partzela pribatuetatik GI-3410 errepidera.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuko zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Jarduera eta eraikuntza finkatuak dituen partzela baten berrantolamendu osoa gauzatzeko —partzela hori guztiz eraisteko eta berreraikitzeko edo Hirigintza Arau Berezi honek hartutako erabilera-erregimen mugatua nahiz zatiezina birplanteatzeko—, lehenik eta behin Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat onartu beharko da, honako jarraibide hauek izango dituena: gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera-erregimena eta indarrean den Plan Bereziak ezarritako antolamendu-parametro geometrikoak, eraikuntza berrietako jardueratarako.Horretarako, Udalak honako hauei dagozkien baldintzak zehaztu beharko ditu aurrez, lursailen jabeen eskaerari erantzunez: partzelatzeak, erabilera eta jabetza independenteko lokalen zatiketak, gehienezko okupazioa, zuzkidura-estandarrak edota bestelako antolamendu- eta/edo urbanizazio-irizpideak. (b.10/ ZE.05.7 partzelaren kasuan, indarrean dagoen Su-27.5 / Irurena Areako Plan Bereziak xedatutakoa bete beharko da)

Arau Berezi honetako “5-Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak” planoan zuzkidura-jarduera hauek mugatu dira:

* Zuzkidura Jardueren bost eremu (ZE.01.1, ZE.01.5, ZE.01.6, ZE.01.7 eta ZE.01.9),
* Jarduera Osoen hiru eremu (ZE.01.3, ZE.01.4 eta ZE.01.8); horietan, jardute-baldintzak dagozkien Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziek eta haiek garatzeko eta betetzeko formulatu beharreko hirigintza-proiektuek xedatuko dituzte. Horiei eragin gabe, hau xedatzen da:

    - Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar dute jarduera horiek.
    - Kontzertazioa da lehenetsitako jarduketa-sistema, proiektuetan xedatu daitekeenari eragin gabe.

* Eta Zuzkidura Publikoen Egikaritzeen Jarduketen eremu bat (ZE.01.2). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.2 artikuluak xedatutakoaren arabera, ADP honetan aplikatu beharreko jarduketa-sistema Desjabetzea da. Okupatu beharreko jabetza pribatuko lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoa kontuan hartuta, ADP honetarako, erabilera industrialeko hirigintza-eraikigarritasun hau ezartzen da: 0,15 m^2 (t) / m^2.

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

Arearen urbanizazioa hobetzeko lanak gauzatzean, Arau Berezi honen (ikus B atala) antolamenduan aurreikusiak, eta Hernaniko Udalak sustatu beharrekoak, jabetza pribatuko lursailak okupatu behar balira, lurzoruaren jabeekin alde biko akordioak egingo dira, edo desjabetze-sistema erabiliko da. Okupatu beharreko jabetza pribatuko lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186.3 artikuluan aurreikusitakoa kontuan hartuta, ADP honetarako, erabilera industrialeko hirigintza-eraikigarritasun hau ezartzen da: 0,15 m^2 (t) / m^2.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.
ZE.01.3, ZE.01.4 eta ZE.01.8 Jarduera Osoei dagokienez, dagozkien Plan Bereziek eta aplikagarria den hirigintza-legeriak xedatutakoa bete behar da.

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

b.10/ ZE.01.3 eta b.10/ ZE.01.4 partzelen Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziek xedatuko dute dauden eraikinetatik eta instalazioetatik zein diren bateraezinak proposatutako antolamenduen gauzatzeekin, eta elementu horiek zer erregimenek arautuko dituen adieraziko dute.

6. Hirigintza-kargak.
Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak (ikus Arau Berezi honen B atala), bertan sartutako Karabel/Akerregi biribilgunearen zatiaren eraikuntza barne, Hernaniko Udalak egingo eta finantzatuko ditu.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Zuzendaritzak gauzatuko eta finantzatuko du Hernaniko Hegoaldeko Saihesbidea bitan banatzeko lanak.

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak, Urumea ibaiari dagokionean eskuduntza duenez, bere planen eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko ditu uholdeetatik babesteko lanak. Lan horiek berak egin eta onartutako Urumea ibaiko ibilgua antolatzeko azterlanean eta haren azterketa osagarrietan proposatzen dira.

Arau Berezi honen E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jardueren xede diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako obligazioak bete beharko

dituzte. AD-ZE.01.1 (Loire) partzelaren kasuan, lurzoru-lagapenak eta obligazioak Hernaniko Udalarekin sinatutako Hirigintza Hitzarmenak xedatuko ditu.

Aurreikusitako Jarduera Osoen eremuetako jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legediak araututakoari jarraiki. Aurreikusitako jarduerak exekutatzeari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak hirigintza-legeriak xedatutakoak eta antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrekoak direnak izango dira, sektorearen mugen barruan izan ala ez, Planeamendu Orokorrean adierazitakoaren arabera atxiki zaizkionak. Horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Kanpoko sare orokorretako hartunea egiteko behar diren bide-adarrak eta zerbitzu-azpiegiturak gauzatzeko lanen kostua.
* Dagozkien jardueren inguruko espaloi publikoen hirigintza-lanak gauzatzea, Arau Berezi honen B atalean aurreikusitako moduan, Arearen bide-sarea hobetzeko.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta legez sektoreak betetzekoak izango diren beste batzuk jasotzen dituzte Plan Bereziek, Hirigintza Jarduketako Programek eta Birpartzelatze Proiektuek.

Hauek izango dira finkatutako partzelen hirigintza-kargak:

* Partzela bakoitzaren barruko hirigintza-lanak gauzatzea.
* Finkaren itxitura egitea, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako xedapenak betez.
* Zerbitzuen sare orokorretako hartuneak gauzatzea.
* Zerbitzuen barruko sareak araudi orokorrari egokitzea; batik bat, banatzeko saneamendua, ur beltzen eta industria-uren isuri- eta arazte-baldintzak, etab.

(UE)ZE.02 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Iberdrolaren azpiespazio elektrikoaren partzelari dagokio eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) Mendebaldean dago. Egun, eraikita eta urbanizatuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 59.301 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Dauden eraikinak eta instalazioak finkatzea, bai eta azpiegitura-zerbitzuen (azpiespazio elektrikoa) erabilera ere.

- (UE)ZE.01 Area mugakidean proposatutako Nafarroako errepideko eta erriberako bideko hirigintza-lanen jarduerei jarraipena ematea.

C. - EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO XEDAPENAK

1. Mugaketa.
Arau berezi honen "1. Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa" planoan jasota dagoena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"F.00 Zerbitzuen azpiegitura" sistema orokorra (azalera: 58.518 m^2).

"C.10 Bide-komunikazioaren sarea" sistema orokorra (azalera: 783 m^2).

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

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

Dagoen Zerbitzu Azpiegituraren erabilera soilik baimentzen da; hau da, azpiestazio elektrikoari eta haren zerbitzuei zein instalazio osagarriei dagokiena. Egungoa ez den beste erabilera bat ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.3 atalean dago araututa.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Finkatu egiten dira egungo Sistema Orokorrak: azpiestazio elektrikoa (F.00/ZE.02) eta Nafarroarako errepidea (GI-3410) (C.10/ZE.02).

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

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

- "Iberdrola azpiestazio elektrikoa" orubea EAEko lurzorua kutsatzen duten jarduerak egiten dituzten edo egin izan dituzten Lekuen Inbentarioan sartuta dago (erref.: 82), "Industria Aktibo" gisa (CS-2.d).
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da beharrezkoa babes-irizpide berezirik ezartzea. Horretarako dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), Arau Berezi honen E.2 atalean xedatutakoari eragin gabe.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzelari 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.

4. Erabilera xehakatuak.
Dagozkien eraikuntzako eta jarduerako udal-lizentzietako baldintzetan berariaz adierazitakoak dira.
Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean aurreikusitakoa aplikatuko da.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzea.
Partzela pribatu finkatua zatiezina da.

7. Jabetza-baldintzak.
Hartutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako "4-Eraikuntza- eta Jabetza-baldintzak" planoan jasota dago.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoru-kalitatearen adierazpena.
Jarduerak egiteko, egiten diren ekintzak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak –lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren leku gisa sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honen C.8 atala)– egiteko baimen berriak ematean, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

2. Hiritartze-lanak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Partzelak ibilgailuentzako sarbide bakar bat izango du, Nafarroarako errepidetik.

3. Jarduteko baldintzak.
Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako edo beste edozein arrazoi dela eta, Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea beharrezkoa bada (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra...), aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremuko hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideekiko eta lurralde horri eragiten dion hirigintza-arazoarekiko duen egokitzapena ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, partzelaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, ikusita egiturazko parametro berriak ezartzea beharrezko dela.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.
Ez dago beharrik.

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

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

(UE)ZE.03 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga enpresaren partzela hedatuari dagokio. Iparraldean, Iberdrolaren azpiestazioa du; Ekialdean, Nafarroarako errepidea (GI-3410); Hegoaldean, Eziago poligonoa; eta, Mendebaldean, Urumea ibaia. Lursail erabat urbanizatuak dira, eta, neurri handi batean, eraikiak.

– Gutxi gorabeherako azalera: 189.881 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Dauden eraikin eta instalazio industrialak finkatzea, udal-lizentzien arabera eraikitakoak.

- 1994an onartutako Arau Subsidiarioetako SUE-28. 2 (Zikuñaga) izeneko sektorean sartutako lursailei dagokien Arearen zatiko antolamendua finkatzea. Gainera, Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1991ko urriaren 22an behin betiko onartutako Plan Partziala du, Hernaniko Udalbatzak 1995eko maiatzaren 10ean behin betiko onartutako Hirigintza Proiektua, eta Hernaniko Udalak 1993ko abuztuaren 31n onartutako Konpentsazio Proiektua.Sektore horretako urbanizazioa erabat gauzatuta dago eta Udalak jaso du.

Horrez gain, bere garaian, Konpentsazio Proiektuan aurreikusitako lurzoruaren lagapenak eta aprobetxamenduak gauzatu eta formalizatu ziren.

- Areari hiri-lurzoruaren kalifikazioa ematea, indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen xedapenak betez.

- Papelera Guipuzcoana Zikuñaga enpresaren jarduerarekin lotuta, Arearen erabilera bakarra industria-erabilera izateko antolamendu-irizpideari eustea.

- Eraikuntza berrien, hedapenen eta berritzeen jarduerak arautzea.

C. - EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO XEDAPENAK

1. Mugaketa.
Arau Berezi honen “1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa” planoan ageri dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“B.10 Industria-erabilera” gunea (Azalera: 189.138 m^2).

“C.10 Bide-komunikazioaren sarea” sistema orokorra (azalera: 743 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

- ZE.03.1 partzela:
  Hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

  Partzela honetan, oraindik agortzeke dago Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren aurreko planeamenduak egotzitako eraikigarritasuna, eta, beraz, bertako eraikinen hedapena baimenduta dago, guztizko azalera garbiaren %50eko gehienezko okupaziora iritsi arte.

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

- ZE.03.2 partzela:
  Hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

  Indarrean dagoen Plan Partzialean (ikus Arau Berezi honen B atala) antolatutako A, B eta C partzelen hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea baimentzen da, gehienezko 50.677 m^2(t)-ko aprobetxamendu osora eta gehienezko 36.356 m^2-ko okupazio osora iritsi arte.
  Eraikigarritasun honen zenbatzeko irizpideak aipatutako Plan Partzialeko ordenantzetako 24. artikuluak xedatutakoak dira.

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

Arau Berezi honek araututako hirigintza-eraikigarritasuna industria-erabilera bakar bati dagokio.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/ZE.03): GI-3410 errepidea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Eziago poligonoko (ZE.04 Area) barruko sarea eta ZE.01 Areako erriberako bidea lotzen dituen erabilera eta jabari publikoko bideak Areako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzailea osatzen du.

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

- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):
  - “Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga” (erref.: 80), industria aktibo gisa.
  - “Papelera Biyak Bat” (70eko hamarkadaren amaieran, jarduera bertan behera utzi zuen), eraitsia, berriro urbanizatua eta orubean berriro eraikia, aldatutako kokaleku gisa (erref.: 84)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).
- Indarrean dagoen Plan Partzialaren C partzelan eremua urpean geratzeko arriskua dago, 0-10 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
- Zikuñagako Andre Mariaren ermita (eraitsia) (erref.: A-4.22): Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Katalogoan sartua, presuntzio arkeologikoko zonei dagokien babes-erregimenarekin (1997ko otsailaren 21eko EHAA)
- Zeagoko errota (eraitsia) (erref.: A-4.7): “Presuntzio arkeologikoko zona – D gakoa”, Arau Subsidiarioen Testu Bategin honen Katalogoan sartua, 1997ko otsailaren 21eko EHAAn adierazitako babes-erregimenarekin.

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

10. Garapeneko planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua, Arau Berezi honen E.3 atalean xedatutakoari eragin gabe. Ordenantza honako hau izango da:

* Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (erantsi diren 3.2 eta 4.2 planoak), eta
* ZE.03.2 partzelari dagokionez, indarrean dagoen Plan Partzialak (ikus Arau Berezi honen B atala) xedatutakoa finkatzen da.

Area osoa batera berrantolatzeko aukera izango da, lurralde-mugaketan sartutako lurzoru osoa hartzen duen Hirigintza Antolamenduko Plan Berezi baten bidez. Plan horrek Arau Berezi honetan aurreikusitako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren xedapenak beteko ditu, bai eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere, modu osagarrian.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua, Arau Bereziko ZE.03.1 partzela salbu; horri Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokio, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako “3-Kalifikazio Xehakatua” planoan ageri dena da.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

- ZE.03.1 partzela

  Partzelei egotzitako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntza finkatuaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua...), aurrez eman den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, bai eta eraikigarritasun hori areagotzeko edukieraren emaitza ere, Arau Berezi honen C.4.1 atalean zehaztutakoari jarraiki.

- ZE.03.2 partzela:

  Eraikigarritasun fisikoa onartutako Plan Partzialak xedatutakoa da (ikus Arau Berezi honen B eta C.4.2 atalak).

4. Erabilera xehakatuak.

- ZE.03.1 partzela

  Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa da aplikatuko den erregimena.

  Arau Berezi honetan aurreikusitako eraikigarritasunen areagotzeek Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 63. artikuluak jarduera ekonomikoen erabilerari buruz xedatutakoa bete behar dute, aparkalekuen gutxieneko zuzkidurari dagokionez, Papelera Guipuzcoana de Zikuñaga (ZE.03 eta ZE.08 Areak) enpresaren jabetza osoetan. Edo, bestela, aparkalekuen beharrak (langile-kopuruaren arabera, lan-txanden, enpresaren garraiobide kolektiboen eta abarren bidez) egungo zuzkidurak betetzen dituela (edo, enpresa horren jabetzako lurzoruan kokatzeko aurreikusiak) egiaztatzen duen azterketa aurkeztu beharko da.

- ZE.03.2 partzela

  Erregimen aplikagarria onartutako Plan Partzialak ezarritakoa da (ikus Arau Berezi honen B atala). Haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean aurreikusitakoa aplikatuko da.

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

- ZE.03.1 partzela

  Partzela bakoitzeko eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean ematen den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

  Baimendutako handitzeei eta eraikuntza berriei dagokienez, jarraibide hauek bete beharko dituzte:

* 15 m-ko gutxieneko erretiroa errepidearen (GI-3410) mugakidea den partzelarekiko.
* 5 m-ko gutxieneko erretiroa Area mugakideetako partzela pribatuen mugekiko.
* Partzelaren azalera garbiaren gehienezko %50eko okupazioa.
* Sestra gaineko solairu bateko gehienezko profila (gehienezko altuera, 9 m).
* Solairuarteko eraikuntzei, sestrapeko profil baimenduari, sestra gaineko altueraren eta profilaren neurketaren mugen salbuespenei eta abarrei buruzko gainerako xedapenak Hirigintza Arau Orokorrek arautuko dituzte.

- ZE.03.2 partzela

  Onartutako Plan Bereziak ezarritakoak dira (ikus Arau Berezi honen B atala) eta Plan Partzial horren ordenantzetako 50. artikuluan jasotzen dira.

6. Partzelatzea.
Arau Berezi honek (ZE.03.1 eta ZE.03.2 partzelak) xedatutako antolamendutik eratorritako partzelatzea zatiezina da.

Antolamenduko bi partzela elkartzea baimentzen da, finka bakar bat osatzeko.

Ez da baimentzen eraikuntzaren banaketa horizontala erabilera eta jabetza independenteko lokaletan.

7. Jabetza-baldintzak.
Hartutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako “4-Eraikuntza- eta Jabetza-baldintzak” planoan jasota dago.

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoru-kalitatearen adierazpena.
Jarduerak egiteko, egiten diren ekintzak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak –lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren leku gisa sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honen C.8 atala)– egiteko baimen berriak ematean, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

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

3. Jarduteko baldintzak.
Finkatutako eraikinak berritzeko eta partzialki edo erabat ordezkatzeko jarduerek Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuko xedapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau Berezi honetako “5-Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak” planoan, zuzkidura-jarduketaren eremu bat, ZE.03.1, eta jarduera isolatuaren eremu bat, ZE.03.2, zehaztu dira.

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

Indarrean dagoen Plan Partzialeko (ikus Arau Berezi honen B atala) C azpipartzelan garatu beharreko hirigintza-jarduerak dagokion sektore-araudiak xedatutakoak arautuko ditu (Uraren Legea, Jabari Publiko Hidraulikoko Erregelamendua, apirilaren 11koa, eta haren Aldaketa – urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua). Izan ere, hirigintza-jarduerak “Urez bete daitekeen Lurralde Zerrenda" izenekoaren barruan daude, Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak 2008ko otsailaren 2an onartutako “Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzueta (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanean” jasotzen den moduan.

Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako edo beste edozein arrazoi dela eta, Hirigintza Arau Berezi honek emandako erabilera-erregimena edo zatiezintasunarena berriro planteatzea beharrezkoa bada, aldaketa-

proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpieremuko hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideekiko egokitzapena ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, Planeamendu Orokorreko Elementuak Aldatzeko Proiektu baten bidez onartu beharko dira, egiturazko parametro berriak ezartzea beharrezko dela ikusita.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.
Ez dago beharrik.

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

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

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak, Urumea ibaiari dagokionean eskuduntza duenez, bere planen eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko ditu uholdeetatik babesteko lanak. Lan horiek berak egin eta onartutako Urumea ibaiko ibilgua antolatzeko azterlanean eta haren azterketa osagarrietan proposatzen dira.

Arau Berezi honen E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jardueren xede diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako obligazioak bete beharko dituzte.

(UE)ZE.04 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hau antzinako industria-garapenari dagokio (1954ko Plan Orokorreko B sektorea), Eziago poligonoa, Eziagoko meandroan kokatua.
- Gaur egun, eraikitako eta urbanizatutako lurrak dira.

- Gutxi gorabeherako azalera: 97.118 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo antolamendua finkatzea. Antolamendu hori "Eziago poligonoaren Plan Partzialean" zehaztu zen, eta 1967ko otsailaren 3an onartu zuen behin betiko Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak.

- Udal-baimenaren arabera egindako egungo eraikinak finkatzea.

- Eraikigarritasuna agortzeke duten lau partzelaren hedapen-aukera arautzea.

- Nafarroako errepidetik (GI-3410) ibilgailuen sarrerarako arazoak konpontzea, (UE)ZE.09 sektore mugakide berriarekin partekatu beharreko biribilgune bat eraikiz.

- Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak idatzitako Urumearen Ibilguaren Antolamendu Azterketatik eratorritako mugen eta zorren araudi xehakatuan sartzea.

C. - EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO XEDAPENAK

1. Mugaketa.
Arau Berezi honen "1- Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa" planoan ageri dena da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria-erabilera" gunea (Azalera: 95.919 m^2).

"C.10 Bide-komunikazioaren sarea" sistema orokorra (azalera: 1.199 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area horretako eraikigarritasun guztia finkatu da, bertako eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honetako B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoak.

Eziago poligonoko 6-8, 13, 31 eta 33 zenbakiak dituzten partzeletatik, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren aurreko planeamenduak egotzitako eraikigarritasuna oraindik agortzeke dutenetan soilik baimenduko da bertako eraikinen hedapena, guztizko azalera garbiaren %50eko gehienezko okupaziora iritsi arte, partzela bakoitzean.

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

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

6. Sistema Orokorren Sarea.
Bide Sistema Orokorra (C.10/KE.04): Nafarroarako errepiderako (GI-3410) sarbideko bidegurutzean proposatutako biribilgunea.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Egungo Bide Sistema Lokala (barruko banatze-bidea eta aparkaleku publikoko erdialdeko gunea) Arearen antolamendu xehakatuko egiturazko baldintza erregulatzaile bihurtzen da.

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

- Urpean geratzeko arriskua, 10 eta 100urte bitarteko eta 100 eta 500 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):
  - "Biurtu S.A." industria aktibo gisa (erref.: 50)
  - "Plastinox S.L." (aktibo) industrial gisa (erref.: 51)
  - "Actividad indeterminada" industria aktibo gisa (erref.: 52)
  - "Actividad indeterminada" industria aktibo gisa (erref.: 53)
  - "Talleres Albizu" industria aktibo gisa (erref.: 54)
  - "Actividad indeterminada" industria aktibo gisa (erref.: 55)
  - "Talleres Gastesi" industria aktibo gisa (erref.: 56)
  - "Talleres Melo S.L." industria aktibo gisa (erref.: 57)
  - "Industrias Seur SA" industria aktibo gisa (erref.: 58)
  - "Conductores Eléctricos del Norte S.A." industria aktibo gisa (erref.: 59)
  - "Pinturas Beti On S.L." industria aktibo gisa (erref.: 60)
  - "Construcciones Metálicas Aramburu S.L." industria aktibo gisa (Ref. 62)
  - "Actividad indeterminada" industria aktibo gisa (erref.: 63)
  - "Actividad indeterminada" industria aktibo gisa (erref.: 64)
  - "Talleres Vilasi C.B." industria aktibo gisa (erref.: 65)
  - "Jesús Romero e Hijos S.A." industria aktibo gisa (erref.: 66)
  - "Industrias Fvs S.L." industria aktibo gisa (erref.: 67)
  - "Iris Prend S.A." industria aktibo gisa (erref.: 68)
  - "Tubopack S.A." industria aktibo gisa (erref.: 69)
  - "Cauchoma S.A." industria aktibo gisa (erref.: 70)
  - "Talleres Lujambio" industria aktibo gisa (erref.: 71)
  - "Industrias Urduri S.L." industria aktibo gisa (erref.: 72)
  - "Industrias Luma S.A." industria aktibo gisa (erref.: 73)
- Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina. (CS-6.b)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

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

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

10. Garapeneko planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait xedapenen artean, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen duena (ikus Arau Berezi honen B atala).

Eziago poligonoko 6-8 13 eta 31 33 partzeletan aurreikusitako eraikigarritasunen hedapenen antolamendu xehakatua egikaritzeko, Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu

xehakatuaren xedapenak bete beharko dira (zuzenean gauzatu behar direnak), eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua, Eziago poligonoko 6-8, 13, 31 eta 33 zenbakidun (Arau Berezi honetako b.10 / ZE.04.1, b.10 / ZE.04.2, b.10 / ZE.04.3 eta b.10 / ZE.04.4) partzelak izan ezik; izan ere, horiei Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako “3-Kalifikazio Xehakatua” planoan ageri 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.

Partzela horien eraikigarritasuna agortutzat hartzen da, solairuarteak eraikitzeko aukera salbu; hori, hain zuzen, Arau Berezi honen C.4 atalean ezarritakoaren arabera arautu da.

Ez dira baimendu bigarren mailako aprobetxamenduak zehaztu gabeko erabilera eta titulartasun pribatua duten partzeletan.

“b.10/ ZE.04.1” eta “b.10/ ZE.04.2”, “b.10/ ZE.04.3” eta “b.10/ ZE.04.4” partzelei egotzitako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntza finkatuaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua...), aurrez eman den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, bai eta eraikigarritasun hori areagotzeko edukieraren emaitza ere, Arau Berezi honen C.4 atalean xedatutakoari jarraiki.

4. Erabilera xehakatuak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa da finkatutako partzeletan aplikatuko den erregimena.

Arau Berezi honek “b.10 / ZE.04.1”, “b.10 / ZE.04.3” eta “b.10 / ZE.04.4” partzeletarako aurreikusitako eraikigarritasuna handitzeko jardueren kasuan, partzela pribatuaren barruan, jarduera ekonomikoen erabilerari esleitutako aparkaleku-zuzkidura minimoa bete behar da, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 63. artikuluak arautzen duena betez.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Partzela bakoitzaren eraikuntza finkatuari dagozkionak dira, kasu bakoitzean emandako eraikuntzarako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

“b.10 / ZE.04.1”, “b.10 / ZE.04.2”, “b.10 / ZE.04.3” eta “b.10 / ZE.04.4” partzelei dagokienez, eraikuntza berriek jarraibide hauek bete beharko dituzte:

* 5 m-ko gutxieneko erretiroa errepidearen mugakideak diren bideekiko eta gune publikoekiko.
* 3 m-ko gutxieneko erretiroa partzela pribatu mugakideen mugekiko.
* Indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Planak xedatutako erretiroa, ibilgu publikoekiko.
* Sestra gaineko solairu bateko gehienezko profila (gehienezko altuera, 9 m).
* Solairuarteko eraikuntzei, sestrapeko profil baimenduari, sestra gaineko altueraren eta profilaren neurketaren mugen salbuespenei eta abarrei buruzko gainerako xedapenak Hirigintza Arau Orokorrek arautuko dituzte.
* Partzela bakoitzaren azalera garbiaren gehienezko %50eko okupazioa.

6. Partzelatzea.
Antolamendu finkatuaren ondoriozko lur-zatiketa banaezina da.

Erabilera edo jabetza independenteko lokaletan, eraikuntza finkatuaren banaketa Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan adierazitako xedapenek arautuko dute.

7. Jabetza-baldintzak.
Hartutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako "4-Eraikuntza- eta Jabetza-baldintzak" planoan jasota dago.

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoru-kalitatearen adierazpena.
Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

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

Arean sartzeko biribilgune berriaren eraikuntza-lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuaren bidez egingo dira. Proiektua dagoeneko idatzi du Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Zuzendaritzak.

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak Herri Lan Arrunteko Proiektuak sustatuko ditu uholdeetatik babesteko planetan aurreikusitako jarduketak gauzatzeko.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinen ordezkapen-jarduerak Arau Berezi honetan aurreikusitako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorrek xedatutakoa ere.

Arau Berezi honetako "5-Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak" planoan lau zuzkidura-jarduera mugatu dira: ZE.01.1, ZE.01.2, ZE.01.3 eta ZE.01.4.

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

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.

Nolanahi dela ere, Eziago poligonoko 29tik 41 bitarteko zenbakia duten partzeletan garatu beharreko hirigintza-jarduerak dagokion sektore-araudiak xedatutakoak arautuko ditu (Uraren Legea, Jabari Publiko Hidraulikoko Erregelamendua, apirilaren 11koa, eta haren Aldaketa – urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua). Izan ere, hirigintza-jarduerak "Urez bete daitekeen Lurralde Zerrenda" izenekoaren barruan daude, Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak 2008ko otsailaren 2an onartutako "Urumea ibaiaren bokalearen eta Altzueta (Hernani) arteko ibilguaren azterlan hidraulikoak eta antolamendu-azterlanean" jasotzen den moduan.

4. Hirigintza Jarduketako Programa.
Ez dago beharrik.

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

6. Hirigintza-kargak.

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

Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Zuzendaritzak gauzatuko eta finantzatuko du Arean sartzeko biribilgune berriaren eraikuntza.

Eusko Jaurlaritzako Uraren Zuzendaritzak, Urumea ibaiari dagokionean eskuduntza duenez, bere planen eta programen arabera gauzatu eta finantzatuko ditu uholdeetatik babesteko lanak. Lan horiek berak egin eta onartutako Urumea ibaiko ibilgua antolatzeko azterlanean eta haren azterketa osagarrietan proposatzen dira.

Arau Berezi honek (erabilera eta jabetza pribatuko bideak, eta zerbitzu pribatuen sareak) araututako lurzoru ez-eraikigarria berrurbanizatzeko eta mantentzeko lanak Areako jabe partikularren esku geratzen diren zamak dira.

Arau Berezi honen E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jardueren xede diren partzelen jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako obligazioak bete beharko dituzte.

(UE)ZE.05 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau antzinako bizitegi-garapen bati dagokio (1954ko Plan Orokorreko F-6 industrialdea). Nafarroarako errepidean sortu zen, hedapen gisa (GI-3410). Lursail horiek eraikita eta hiritartuta daude egun.

– Gutxi gorabeherako azalera: 20.677 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo antolamendua finkatzea. Antolamendu hori "F-6 industrialdearen Plan Partzialean" zehaztu zen, 1966ko maiatzaren 17an Gipuzkoako Hirigintza Batzordeak behin betiko onartu zuenean.

- Egungo eraikinak finkatzea, udal-lizentzien arabera eraikitakoak.

- Oinezkoek eta txirrindulariek Hirigunetik iristeko dituzten arazoei, bizitegien pilaketek eta ekipamendu-eskasiak eraginiko arazoei eta area horretan uholdeak gertatzeko dagoen arriskuari aurre egiteko, lur-eremu mugakideetan xedatutako antolamendua erabili behar izan da.

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

- Areako barne-zirkulaziorako sistema berriz planteatzea, Mugikortasun Iraunkorreko Planean proposatutakoa kontuan hartuta: kaleak noranzko bakarrekoak bilakatzea eta industrietarako trafikoa kentzea.

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.10 Dentsitate Handiko Bizitegi" gunea (Azalera: 18.883 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioaren Sarea" sistema orokorra (Azalera: 3.615 m2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkion eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

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

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea: Nafarroarako errepidea (GI-3410) (C10/ZE.05).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Arau Berezi honek, B atalean, bide-trazatuen birmoldaketari dagokionez zehaztutako antolamendu-jarraibideak izango dira area honen 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.

- Area horren barne-kale bateko zati txiki batek urpean geratzeko arriskua du, 500 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)
- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
GI-3410 errepideko eta Hernaniko hegoaldeko saihesbidearekiko lotura egiten duen biribilguneko trafikoak eraginiko soinua gutxitzeko neurriak hartzeko beharra eta aukera aztertu behar dira.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen duena (ikus Arau Berezi honen B atala).

Nolanahi dela ere, ekipamendu komunitariorako partzelaren antolamendu xehakatua birdoitu edo berriz planteatu ahal izango da, Xehetasun Azterketa baten bidez, Arau Berezi honek eraikuntzen forma mugatzeko hartutako parametroak betetzeko kalterik gabe (gehieneko okupazioa, profila, altuera, ertzetako lerrokadurak).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

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

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

Amaitutzat jotzen da area honetan eraikitzeko gaitasuna. Ez dago baimenduta bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

Dena dela, justifikatutako arrazoiak emanez gero, Udalak area honetako antolamendu xehakatuan zehaztutako ekipamendu komunitariorako partzelaren eraikigarritasun fisikoa zabaltzeko baimena eman dezake, garatu beharreko zuzkidura-programa kontuan hartuta.

4. Erabilera xehakatuak.
Finkatutako partzelei aplikatuko zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginean zehazten da; hain zuzen ere, Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean.

Arearen antolamendu xehakatuan zehaztutako ekipamendu komunitariorako partzela (sistema lokala), Ekipamendu Komunitarioko Udal Programaren arabera, zuzkidura-erabilera hauetako batera (titulartasun publikokoak) bideratuko da osoki edo partzialki: Irakaskuntza, Kultura, Osasuna, Laguntza, Bizitegi Komunitarioa eta Administrazioa/Zerbitzu publikoa, edo antzekoak. Partzela horretako lurzoru librea kirol-gune, lorategi edo aparkaleku gisa erabili beharko da, eraikuntzari egotzitako erabilerari lotuta.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira.

Zuzkidura-partzelako eraikuntzen lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak, dagozkien eraikuntza-proiektuen bidez ezarriko dira. Dena dela, ez da profil hau gainditukо: behe-solairua+2solairu (10 m-ko gehieneko altuera), eta 5 m-ko gutxieneko distantzia errespetatuko da partzelaren mugetara, eta 10 m-koa, eraikuntza mugakideetara.

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

7. Jabetza-baldintzak.
Xedatutako antolamendutik eratortzen dira, eta Arau Berezi honetako “4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak” planoan daude jasota.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez egin ahal izango dira, eta Hernaniko Udalak sustatuko ditu.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikuntzak ordezkatzeko lanek bete egin beharko dituzte Arau Berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazkoaren eta xehakatuaren zehaztapenak, bai eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

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

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

(UE)ZE.06 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Nafarroarako errepidearen arrimuan (GI-3410), haren ekialdean, dauden bizitegien partzelari dagokio. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 14.212 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

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

- Zikuñaga bailarako 76 eta 77 zenbakiko finkekin ekialdetik muga egiten duen partzela bati onartutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenak aitortutako bizitegi-aprobetxamendu berriaren antolamendua, hirigintza-integrazioen ildoekin bat. Partzela berri horretarako oinezkoentzako eta ibilgailuentzako sarbidea modu mankomunatuan egin beharko da, mugakide duen (UE)ZE.07 areako sarbidetik.

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak bideratzea.

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.
“A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua” gunea (Azalera: 11.875 m^2).

“C.10 Bide Komunikazioen Sarea” sistema orokorra (Azalera: 2.337 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

- Egungo garapena:
Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, egungo eraikuntzaren formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

- Garapen berria:

Zikuñaga bailarako 76. zenbakiko finkaren atzeko partzela
* Sestra gainean (behe-solairua eta solairuak): 660 m^2 (t)

* Sestrapean (sotoa / erdisotoa): 200 m^2 (t)

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

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

Zikuñaga bailarako 76. zenbakiko finkaren atzeko partzela

* Sestra gainean: 660 m^2(t), bizitegi-erabilerarako. Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 6koa izango da (Eraikitako azalera batez beste: 110 m^2-t-/etxeb.). Oso-osorik etxebizitza librearen erregimenera bideratua.
* Sestrapean: 200 m^2(t), etxebizitzei aparkaleku-zerbitzua emateko eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Nafarroarako errepidearen Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (GI-3410) (C.10/ZE.06).

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

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

- Antzinako orubea (Zikuñaga bailarako "Chatarras Aramendia S.L." enpresaren 83. finka) EAEko lurzorua kutsatzen duten jarduerak egiten dituzten edo egin izan dituzten Lekuen Inbentarioan sartuta dago (83. erref.), "Kokapen aldatu" gisa (CS-2.d).
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak.
- Bizitegi-erabilerari dagokion eremu akustikoa (CS-7.a)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
- Altzega baserria (IV-7 erref.): Ondasun higiezin honek IV. motako babes-erregimena du Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Katalogoan.

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
GI-3410 errepideak eragindako zarata gutxitzeko neurriak hartu beharra aztertu behar da.

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

10. Garapeneko planeamendua.
Ez du beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek xedatutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, egungoa finkatzen duena.

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

Nolanahi ere, partzela horietarako erabakitako antolamendu xehakatua berriro egokitu edo planteatu ahal izango da, dagokion Xehetasun Azterketaren bidez, aintzat hartuta, betiere, Arau Berezi honetan hartutako eraikinen formari dagozkion parametro mugatzaileak bete beharra (gehieneko okupazioa, profila, altuera, ertzetako lerrokadura, etab.).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa
Hiri-lurzoru finkatua.

Salbuespena da Zikuñaga bailarako 76 zenbakiko atzeko zatian kokatutako partzela eraikigarri mugatua, eta eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta, hiri-lurzoru ez-finkatua kategoria dagokio.

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.

- Egungo garapena:

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

  Area honetako eraikuntza-ahalmena agortutzat jotzen da. Ez dago baimenduta bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

- Garapen berriak:

  "a.20 / ZE.06.1" partzela.
  * Bizitegi-erabilera: 660 m^2 (t), oso-osorik etxebizitza libreko erregimenera bideratua. Barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten hegalkin itxiak eta estalkipeko guneak.
  * Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastetegia, txokoa, etab.): 200 m^2 (t)

4. Erabilera xehakatuak
Partzela finkatuetarako aplikagarria den erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalak ezarritakoa da. Horren salbuespena eraikinen behe-solairuen erabileraren arauketa da, haietan ez baita aplikagarria; izan ere, behe-solairuak etxebizitzetarako, merkataritzarako edo beste erabilera batzuetarako soilik erabiltzea baimentzen da, udal-baimen esplizituen bidez.

Arau Berezi honetan proposatutako eraikin berrietarako hartu beharreko erabileren antolamendu xehakatuak aintzat hartuko du erantsi den Orri Grafikoan ezarritakoa.

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

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

"a. 20 / ZE.06.1" partzelan proposatutako eraikuntza berriari dagokionez:

Lerrokadurak Arau Berezi honi erantsitako Orri Grafikoan ageri direnak dira, eta ertzetako lerrokadura gisa hartu behar dira kontuan. Nolanahi ere, lerrokadura horiek partzelaren mugetatik 5 m-ko distantziara egon beharko dute gutxienez, eta 15 m-ra, partzela mugakideetako eraikuntzetatik.

Egingo den eraikinaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek ezarritako erreferentzia-sestrarekiko, hau izango da: erdisotoa + behe-solairua + 2 solairu + estalkipeko solairua (12 m-ko gehieneko altuera erreferentziazko sestrarekiko).

Eraikin bakoitzaren gehieneko solairu-okupazioa 200 m^2-koa izango da.

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

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

Partzela eraikigarri berria agindu da, aldi berean zatiezina dena: "a. 20 / ZE.06.1", 1.194 m^2-koa (gutxi gorabehera.).

9. Jabetza-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako "4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak" planoan jasota dago.

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

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.
Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hirigintza-lanak egiteko baimen berriak ematean —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus Arau Berezi honetako C.8 atala)—, Lurzoruaren Kalitateari buruzko Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

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

Ez da onartzen ibilgailuentzako sarbide berririk egiterik, partzela pribatuetatik Nafarroarako errepidera.

Partzela eraikigarri berrian (“a.20 / ZE.06.1”), urbanizazio osagarriko lanak (zerbitzu-sare orokorrenak, irisgarritasuna hobetzeko egokitzapenak eta lurzoru ez-hiritartutakoak) dagozkien Urbanizazio Lan Osagarrien Proiektuekin bat definitu eta gauzatuko dira.

Ibilgailuek “a.20 / ZE.06.1” partzelarako sarbide bakarra izango dute, mugakide duen (UE)ZE.07 areako sarbidetik.

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

Finkatutako eraikin bat desagertu edo eraitsiko balitz, Udalak, ordezkapen-jarduera egitean, gune horren antolamendu hoberako komenigarria irudituko balitzaio, finkatutako lerrokadurak edo beste hirigintza-parametro batzuk berriz definitzeko eska dezake, betiere Arau Bereziak ezarritako eraikigarritasun-mugak errespetatuz. Horretarako, Plan Berezi bat idatzi edo Xehetasun Azterketa bat egin dezake, zer dagokion, egin nahi diren birdoitzeak nolakoak diren kontuan hartuta.

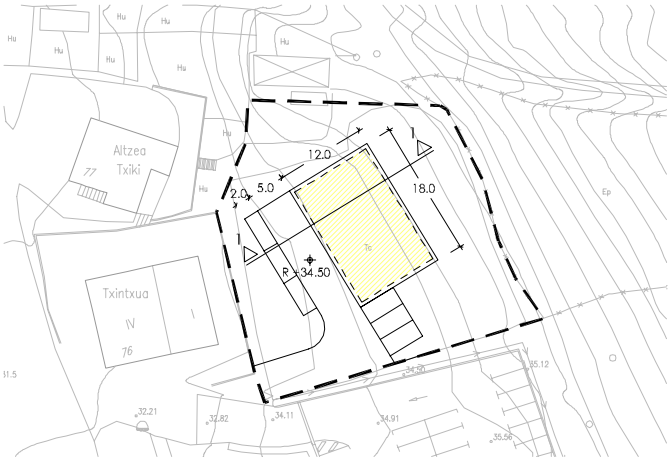
Arau Berezi honetako “5- Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak” planoan zuzkidura-jarduketa bat zehazten da: ZE.06.1. Gainera, 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 42. artikuluan araututakoari jarraituz, beharrezko Birzatitze Proiektuak onartuko dira, jarduera jakin bakoitzaren eraikuntzari ekin aurretik.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

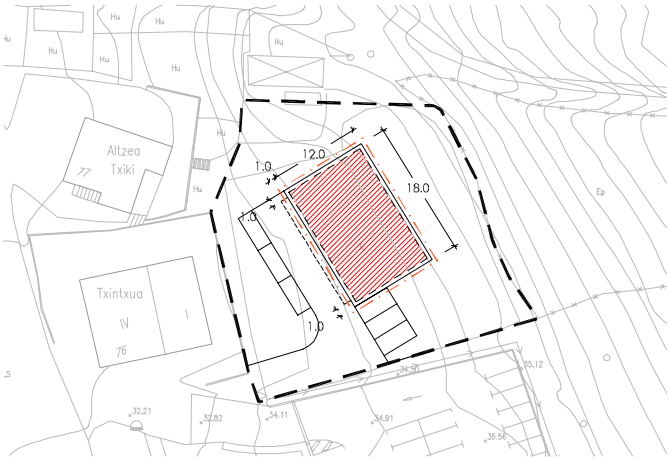
5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusi gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoa).

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

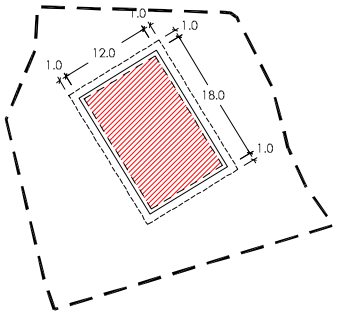
Xedatutako jarduerari (Zuzkidura Jarduera) egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak izango dira onartu beharreko antolamendua gauzatzearekin lotura zuzena dutenak, haren mugen barnean egon ala ez. Jarduketa horren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan zehaztutako betebeharrak bete beharko dituzte.



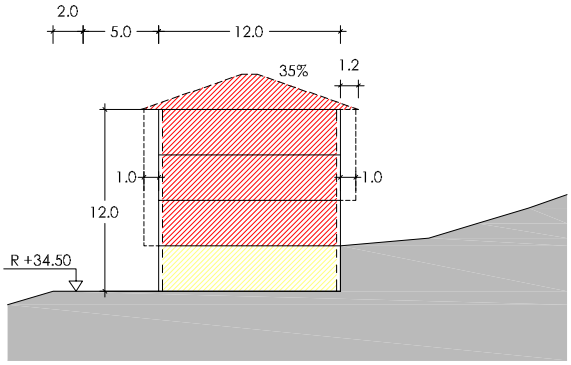
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



BEHEKO OINA
PLANTA BAJA



1. OINA
PLANTA 1



1 EBAKIDURA
SECCION 1
E - 1:500

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

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

ABRIL 2011ko APIRILA

APROBACION DEFINITIVA - BEHIN BETIKO ONARPENA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO - UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

JARDUKETAREN MUGA
LIMITE DE ACTUACION

LURSAILAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA

NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

LERROKADURA MAXIMOA
ALINEACION MAXIMA

FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA

BIZITEGI ERABILERA
USO RESIDENCIAL

INDUSTRIA ERABILERA
USO INDUSTRIAL

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO TERCIARIO

EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEA
GARAJE

ERABILERA OSAGARRIAK
USOS AUXILIARES

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

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

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

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

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

+25.42
URBANIZAZIO SESTRA
RASANTE DE URBANIZACION

HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/ERDIALDEA
ZIKUÑAGA-EZIAGO

ZE.06.1

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

E - 1:1000

(UE)ZE.7 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Txintxua hotelaren partzelari dagokio eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) ekialdean dago. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 5.244 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Area mugatzea eta partzelatze fisiko errealera egokitzea.

- 1998ko urriaren 20ko udal-lizentziaren eta egun partzelak duen erabilera espezifikoaren (Hotela) arabera eginiko eraikuntza finkatzea.

- Hoteleko instalazioak zabaltzeko aukera arautzea, Arau Subsidiarioen Berrikuspenean xedatutakoa, partzelaren hirigintza-berezitasunak kontuan hartuta.

- Egungo lur gaineko aparkalekuaren zerbitzuari eustea. 60 aparkaleku-plazakoa da.

- (UE)ZE.06 arean araututako bizitegien partzela mugakiderako sarbidea jartzea oinezkoentzat zein ibilgailuentzat.

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.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera. Hotela" gunea (Azalera: 5.244 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Area honen hirigintza-eraikigarritasun osoan sartzen da egungo eraikuntzari dagokiona, hots, hari dagokion udal-lizentziaren baldintza espezifikoetan finkatutakoa, bai eta Arau Berezi honek proposatutako eraikuntza-zabaltzeari dagokiona ere, hemen aipatzen dena:

* Sestra gainean (behe-solairuak eta solairuak):1.500 m^2 (barnean hartuta 2 m-ko edo gehiagoko altuera duten hegalkin itxiak eta estalkipeko guneak)
* Sestrapean (sotoa / erdisotoa): 1.000 m^2 (t)

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

Egungo hirugarren sektoreko erabilera soilik baimentzen da; hau da, Hotelari eta haren zerbitzuei dagokiena, bai eta instalazio osagarriena ere. Egungoa ez den beste erabilera bat ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.2 atalean dago araututa.

Area honetan xedatutako hirigintza-eraikigarritasun berria, zer erabilera egozten zaion, honela ageri da xehakatuta:

*Sestra gainean:	1.500 m^2, hirugarren sektoreko erabilerarako, baina soilik hotel-erabilerarako.
* Sestrapean:	1.000 m^2 (t), aparkaleku-erabilerarako (gutxienez 30 aparkaleku-plazakoa) eta eraikuntzaren zerbitzu osagarrietarako.

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

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Egungo sarbide-sistema eta aparkalekuen gunea (erabilera eta jabetza pribatukoak) area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileen arabera daude eratuta.

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

- Urpean geratzeko arriskua, 10-100 urte bitarteko eta 100-500 urte bitarteko birgertatze-aldian. (CS-2.c)
- Partzela zeharkatzen duten tentsio altuko linea elektrikoen trazatuak sortutako zorrak.

9. Babes-irizpideak.

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

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

10. Garapeneko planeamendua.
Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), Arau Berezi honen E.2 atalean ezarritakoa betez betiere.

Xedatutako zabaltzearen antolamendu xehakatua Xehetasun Azterketa baten bidez zehaztuko da; horrek, hain zuzen, Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak beteko ditu, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoa ere.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru ez-finkatua, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela eta.

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

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

*Egungo eraikuntzak (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), Arau Berezi honek finkatutakoak, kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

* Arau Berezi honek baimendutako zabaltzeak:

* Sestra gainean (behe-solairuak eta solairuak): 1.500 m^2

* Sestrapean (sotoa / erdisotoa): 1.000 m^2 (t)

4. Erabilera xehakatuak.
Eraikuntzari eta jarduerari buruzko udal-lizentzien baldintzetan berariaz ezarrita daudenak dira. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

Area honetako hirigintza-eraikigarritasun berriari dagokionez:

* Sestra gainean: 1.500 m2, hirugarren sektoreko erabilerarako, baina soilik hotel-erabilerarako.
* Sestrapean: 1.000 m^2 (t), aparkaleku-erabilerarako (gutxienez 30 aparkaleku-plazakoa) eta eraikuntzaren zerbitzu osagarrietarako.

Lurzoru libre pribatua lorategietarako, sarbideetarako eta eraikinari ematen zaion erabilerari lotutako aparkalekuetarako soilik erabiliko da.

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

Proposatutako eraikuntza berriari dagokionez, haren lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak Xehetasun Azterketa baten bidez zehaztuko dira. Azterketa horrek hauek errespetatuko ditu:

*Sestra gaineko gehieneko profila behe-solairua + 2 solairukoa da (erlaitzen gehieneko altuera: 11 m), eta sestrapean, 2 sotokoa.

*5 m-ko gutxieneko distantzia partzelaren mugetara, eta 15 m-koa, mugakide dituen partzeletako eraikinetara.

* Sektore Araudiak ezarritako gutxieneko distantziak, partzela zeharkatzen duten tentsio altuko linea elektrikoetara.

* Gehieneko solairu-okupazioa 500 m2-koa.

6. Partzelatzea.
Finkatutako partzela pribatua zatiezintzat jotzen da. Ez da baimentzen eraikuntza horizontalki banatzea, erabilera eta jabetza independenteko lokaletan.

7. Jabetza-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako “4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak” planoan jasota dago.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Area barnean egin daitezkeen hitartze-lanak Obra Osagarriko Proiektuen bidez egin ahal izango dira.

Ibilgailuek bide bakarra izango dute, bide-sare publikotik, area honetara iristeko, eta bertatik, mugakide duen bizitegien partzela berrirako, (UE)ZE.06 arean zehaztutakorako, zerbitzua emango zaie oinezkoei zein ibilgailuei.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko edo ordezkatzeko jarduerek Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuko zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako, edo beste edozein arrazoi dela eta, Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea beharrezkoa bada (egungo erabileraren erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra, etab.), aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremuaren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara eta lurralde horri dagozkion hirigintza-arazoetara egokitzen den ere. Egin

nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, partzelaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, kontuan hartuta egiturazko parametro berriak ezarri behar direla.

Arau Berezi honetako "5- Hiritartze-lanak Gauzatzeko Baldintzak" planoan ZE.07.1 zuzkidura-jarduketa zehazten da, hotel-erabilera duen partzela osoari dagokiona.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

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

5. Hirigintza-kargak.
Xedatutako jarduketari (Zuzkidura Jarduketa) egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak izango dira onartu beharreko antolamendua gauzatzearekin lotura zuzena dutenak, haren mugen barnean egon ala ez; besteak beste, tentsio altuko linea elektrikoak desbideratzearekin edo lurperatzearekin zerikusia dutenak, halakorik egiteko beharrik izango balitz. Jarduketa horren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan zehaztutako betebeharrak bete beharko dituzte.

(UE)ZE.08 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Nafarroarako errepidearen (GI-3410) ekialdean kokatuta dagoen Papelera Zikuñaga enpresaren aparkalekuko partzelari dagokio. Egun, hiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 4.844 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua finkatzea, bai eta Papelera Zikuñaga enpresaren egungo aparkaleku-zerbitzuaren erabilera ere.

- Zuzkidura pribatu hau paisaian eta ingurumenean hobeto txertatzea, landarez osatutako langa bat eginez haren inguruan.

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: 4.654 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sarea" sistema orokorra (Azalera: 190 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Ez du hirigintza-eraikigarritasunik.

Aparkatutako ibilgailuak babesteko, markesinak soilik baimentzen dira (alde guztietatik irekita daudenak).

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

Partzelaren jabe den enpresaren industria-jarduerari lotutako aparkaleku-zerbitzu espezifikoaren erabilera soilik baimentzen da. Galarazita daude biltegiratze-jarduerak, behin-behinekoak zein iraunkorrak izan, bai eta karga- eta deskarga-jarduerak ere.

Egungoa ez den beste erabilera bat ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honen E.2 atalean dago araututa.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea: Nafarroarako errepidea (GI-3410) (C10/ZE).08).

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

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

- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea, betiere dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

Instalazio honek paisaian eta ingurumenean eragiten duen eragina gutxitzeko, landarez osatutako langa bat egin behar da haren inguruan.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek ezarritakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), Arau Berezi honen E.2. atalean ezarritakoa betez betiere.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Ez du hirigintza-eraikigarritasunik. Ez dago baimenduta bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

Aparkatutako ibilgailuak babesteko, markesinak soilik baimentzen dira (alde guztietatik irekita daudenak).

4. Erabilera xehakatuak.
Eraikuntzari eta jarduerari buruzko udal-lizentzien baldintzetan berariaz ezarritakoa da. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

Galarazita dago lehengaiak, industria-produktuak, makineria eta abar aire zabalean biltegiratzea, behin-behinean zein modu iraunkorrean izan.

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

Instalatu nahi diren markesinek Nafarroarako errepidearen kanpoko mugatik 10 m-ra egon behar dute gutxienez, eta 5 m-ra, partzelaren gainerako mugetatik.

6. Partzelatzea.
Finkatutako partzela pribatua zatiezintzat jotzen da.

7. Jabetza-baldintzak.
Xedatutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako “4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak” planoan jasota dago.

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Area horretako urbanizazioa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Arearen barruko urbanizazioa egokitzeko eta hobetzeko lanak Urbanizazio Lan Osagarrien Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Ibilgailuek sarbide bakarra izango dute antolamenduko partzelara sartzeko, Nafarroarako errepidetik. Sarbideak behar diren baldintzak beteko ditu.

2. Jarduteko baldintzak.
Egungo jarduera behin betiko amaitzen delako, edo beste edozein arrazoi dela eta, Hirigintza Arau Berezi honek emandako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea beharrezkoa bada, aldaketa-proposamenaren bidezkotasuna eta egokitasuna aztertu beharko da, bai eta (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremuaren hirigintza-antolamenduaren oinarrizko irizpideetara eta lurralde horri dagozkion hirigintza-arazoetara egokitzen den ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, partzelaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, kontuan hartuta egiturazko parametro berriak ezarri behar direla.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

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

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

Barruko urbanizazioa egokitzeko lanak (sarbideak, landarez osatutako langa inguruan eta abar) partzelaren jabe den enpresak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UE)ZE.09 SEKTOREKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Sektore honetan, hegalean dauden eta (UE)ZE.06 eta (UE)ZE.08 hiri-areen ekialdeko mugarekin muga egiten duten lursailen multzoa sartzen da. Sektore horretara GI-3410 errepideko Eziagoko bidegurutzetik iristen da. Gaur egun, erabili gabeko lursailak dira, eraikinik gabekoak eta hiritartu gabeak gehienak.

– Gutxi gorabeherako azalera: 21.926 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Oraindik erabili gabeko lurzoruari hirigintzako mugak eta antolamendua ezartzea, haren industria-birkalifikazioa araututa baitago Arau Subsidiarioen Berrikuspenean. Horretarako kontuan hartuko dira sektorearen hirigintza-berezitasunak eta berezitasun fisikoak, paisaiaren gaineko eragina gutxitzeko eta sektorearen aprobetxamendua zentzuzkoa izateko.

- Lurzoruari dagokion sailkapena esleitzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zehaztapenak kontuan hartuta.

- Sektoreari zerbitzu emango dion bide-sarea diseinatzea, (UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremurako proposatutako antolamendu orokorreko aurreikuspenak kontuan hartuta.

∗ GI-3410 errepidean beste biribilgune bat egingo dela arautzea, Eziago industrialderako bidegurutzeak sortutako arazoak konpontzeko (Sektorearen antolamenduak kontuan hartu beharko du Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretarako Sailak idatzitako Exekuzio Proiektua).

∗ GI-3410 errepidearen ertzean, (UE)ZE.08 arearekin muga egiten duen zatian, oinezkoentzako espaloi bat egingo dela arautzea (2 m-ko sekzioa eta 1-m-eko babes-banda berdea izango dituena), Eziagorako eta Ibarluzerako ibilbideak osatzeko.

∗ Sektorerako sarbide orokorra eta bateratua onartzea, biribilgune berritik. Biribilgune horretatik bertatik zerbitzu emango zaio Andolarako eta Andola-Berrirako bideari, eskualdeko errepide-sarerako duen zuzeneko sarbidea kenduta.

- Bestalde, industria-garapen berri honen antolamendua honelakoa izango da:

∗ Sektorearen topografiaren eta paisaiaren berezitasunak eta mugak kontuan hartuko dira, eraikigarritasun-parametroak, hirigintza-funtzionaltasuneko parametroak eta eraikinen tipologia zehazteko.

∗ Behar adinako dimentsioak eta hirigintza-parametroak dituen partzela gordeko zaio Serrería Olazagirre enpresari, egun (UE)OS –Osinaga azpi-eremuko (UE)OS.02 arean kokatuta dagoenari, sektore honetara alda dadin. Parametro horiek, honakoak izango dira, gutxienez: 2.600 m2-ko azalera netoa, 600 m2-ko solairuko okupazioa eta 1.000 m2(t)-ko eraikigarritasun fisiko osoa dituen partzela.

∗ Babes-banda berdea sortuko du inguruan eta, batez ere, ekialdeko mugan (hegala). Ahal dela, bertan bilduko da Gune Libreen Sistema Lokalaren zatirik handiena, haren funtzionaltasuna hobetzeko, eta sektorea paisaian eta ingurumenean hobeto integratzeko.

∗ Ekipamendu komunitarioko partzelak sortu beharreko hiri-bilbe berriko toki esanguratsu eta funtzionaletan kokatuko dira batik bat.

- Sektore honen garapenak, legalki egozten zaizkion beste zenbait betebeharren artean, GI-3410 errepidean biribilgune berria egiteko behar den lurzorua emango du doan. Biribilgune hori Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretarako Sailak sustatu eta gauzatuko du.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

Planeamendu Xehakatuak hemen onartutako mugaketa grafikoa azter dezake berriz xehetasunez, jabetzaren egituraren errealitate fisikora egokitzeko, eta betiere, planeamendu orokor honek erabilitako mugaketa- eta ordenamendu-irizpideak betez. Horretarako ezartzen den gehieneko azalera-aldaketaren parametroa ± % 5ekoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"B.10 Industria-erabilera" gunea (Azalera: 18.230 m^2).

"C.10 Bide Komunikazioen Sarea" sistema orokorra (Azalera: 3.696 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Sestra gainean guztira: 8.550 m^2 (t), (solairuarteak eta zuzkidurak barne).

Sestrapean guztira: 7.400 m^2 (eraikuntzaren aparkalekuetarako eta zerbitzu osagarrietarako).

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

6. Sistema Orokorren Sarea.
(UE)ZE – Zikuñaga-Eziago azpi-eremuko antolamendu orokorrerako planeamendu orokor honen bidez xedatutako Komunikabide Sistema Orokorra (Bide Sarea), sektore honen mugetan sartzen ez diren elementuetan ere, eredu bat izango da sektore horren planeamendu xehakatua eta exekuzioa gauzatzeko.

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea
Ibilgailuentzako sarbideari eta bide-sareari buruz Arau Berezi honek ezarritako antolamendu-ildoak eta helburuak, bai eta ekipamendu publikoko sistema lokalei buruzkoak, sektorearen antolamendu xehakatuaren baldintza arautzaileak dira.

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

- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c).

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

1. Atmosfera eta airea
Sektore honetan kokatuko diren hirugarren sektoreko jarduera berrietatik sortutako gaitzak aztertu eta kontrolatu egin beharko dira, jarduerak baimendu eta abian jarri aurretik.

2. Geologia eta geomorfologia.

(a)- Higadura-prozesuak eta -arriskuak
Sektore honen ezaugarriak kontuan hartuta, uste da ez dela higadura-prozesu edo -arrisku handirik gertatuko, antolamendua exekutatzeko lurrean egin beharreko mugimenduen ondorioz, eta halakorik

gertatuz gero ere, behar bezala kontrolatu ahal izango direla beharrezko neurri babesle eta zuzentzaileak hartuta.

Sektore honi dagozkion hirigintza-planak eta -proiektuak idazteko eta gauzatzeko faseetan (plan partziala, hiritartze-proiektua eta eraikuntza-proiektuak) horrelakoak gertatzeko arriskua aztertuko da behar den zehaztasunez, eta behar izanez gero, behar diren neurri babesleak eta zuzentzaileak hartuko dira, fase bakoitzaren ezaugarriak kontuan hartuta.

(b)- Hondakinak sortzea
Plan Partzialak zehaztutako antolamenduak behar diren azterketak egin beharko ditu lur-husteen eta -betetzeen arteko oreka lortzeko, eta egin beharreko lur-mugimenduetatik sortutako kalteak ahalik txikienak izateko. Hiritartze-proiektuak, maila horretan, baldintzak ebaluatuko ditu, eta lanetan aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak eta ebazpen teknikoak zehaztuko ditu.

3. Paisaia
Sektoreak inguru horretako testuinguru fisikoan duen kokapena eta mugakide dituen ibilgailuentzako bideetatik duen ikuspen handia kontuan hartuta, zenbait neurri hartu beharko dira proposatutako hirigintza-garapen berriaren antolamenduan eta exekuzioan, sektorea paisaian integra dadin eta ikus-inpaktua ahalik txikiena izan dadin (banda berdea inguruan, ezponden eta betelanen tratamendua eta abar).

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

10. Garapeneko planeamendua.
Sektore honen antolamendu xehakatua onartzeko, Plan Partzial bat idatziko da.

11. Programazioa.
Garapen-planeamendua formulatzeko eta onartzeko epeak, bai eta sektorea egikaritzekoak ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Jarduketa Programan zehaztutakoak dira.

Sektore hau Arau Berezi honetan zehaztutako Bide Sistema Orokorreko eraikuntzarekin batera egingo da (Eziagoko bidegurutzeko biribilgunea).

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Eraikigarritasun fisikoa.
Sektore honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) Plan Partzial horretan zehaztutakoa izango da.

Serrería Olazagirre enpresaren instalazioak sektore honetara aldatzeko adinako edukiera duen partzela bat mugatuko da. Zerrategia, gaur egun, (UE)OS –Osinaga azpi-eremuko (UE)OS.02 arean dago. Horretarako, Arau Berezi honetako B ataleko parametroak hartuko dira kontuan.

3. Erabilera xehakatuak.
Behin betiko onartutako Plan Partzialak xedatutakoa da erregimen aplikagarria. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoa aplikatuko da.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Dagokion Plan Partzialean zehaztuko dira.

Nolanahi dela ere, sektore honen eraikuntzak muga hauek izango ditu:

* Industria-eraikinek eta -pabiloiek bi (2) solairuko profila izan dezakete gehienez sestra gainean (9 m-ko altuera duen erlaitza), eta batekoa (1) sestrapean, antolamenduan xedatutako eraikuntza motarako. Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikuntzek, edo ekipamenduetarakoek, (3) solairuko profila izan dezakete gehienez sestra gainean (11 m-ko altuera duen erlaitza), eta bikoa (2) sestrapean.

* Eraikinak 5 m-ra egon beharko du gutxienez sektorearen mugetatik, eta 12 m-ra, mugakide dituen partzeletako eraikinetatik, Errepideen Foru Legean zehaztutako distantzia handienak betez betiere.

* Antolamenduko eraikinaren okupazio osoak (zuzkidura barne) ezin du 5.400 m2-ko azaleratik gorakoa izan.

5. Partzelatzea.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko du. Partzela zatiezina xedatu beharko du, 2.600 m2-ko azalera netoa baino txikiagoa ez duena, zerrategiko jarduerarako, Arau Berezi honen B atalean zehaztuta dagoen bezala.

6. Jabetza-baldintzak.
Dagokion Plan Partzialak ezarriko ditu.

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian daude zehaztuta.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Sektorearen hiritartze-lanak zehazteko eta gauzatzeko, dagokion Hiritartze Proiektua hartu behar da kontuan, Plan Partzialean, edo hala badagokio, Hirigintza Jarduketako Programan ezarritakoa.

Ibilgailuentzako sarbide-sistemak, bide-sare orokorretik sektorerakoak, Arau Berezi honen B atalean ezarritakoari jarraituko dio.

Plan Partzialean ezarri beharreko aparkaleku-zuzkidurak kontuan hartuko ditu, hirigintza-legeriak ezarritako erreserbez gain, ezarri beharreko jarduerek sortutako benetako beharrekin bat datorren estandarra.

Sektorearen antolamendurako xedatutako Bide Sistema Orokorra Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretarako Sailak idatzitakoa da (2008).

2. Jarduteko baldintzak.
Plan Partzialean, eta sektorea garatzeko eta gauzatzeko formulatu beharreko hirigintza-proiektuetan ezarritakoak dira. Horren kalterik gabe, hau zehazten da:

* Jarduketa integratuko eremu independentea da sektore hau (AI- ZE.09.1).

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du sektoreak.

* Jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa izango da batik bat, aipatutako proiektuetan horri buruz zehatz daitekeenaren kalterik gabe.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Sektorearen Plan Partzialak ezarritakoa hartuko da kontuan, bai eta hirigintza-legeria aplikagarria ere.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Plan Partzialak zehaztuko du ea egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez gauzatu beharreko antolamendu xehakatuarekin.

5. Hirigintza-kargak.
Sektoreko jabeek doan lagako dizkiete Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legeriak araututakoari jarraiki.

Lur-lagapen horretan sartuko da Sektore honi atxikitako Sistema Orokorren sareko elementuei dagokiena (Bide Sarea): C.10/ZE.09. Lurzoru horren okupazioa Udalak berak egin ahal izango du zuzenean, Sektorea gauzatu baino lehen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 188. artikuluari jarraiki.

Sektore hau gauzatzeri egotz dakizkiokeen hiritartze-kargatzat har daitezke hirigintza-legediak araututakoak eta sektoreko antolamendu xehakatuak adierazitakoak, haren mugen barruan izan ala ez, bai eta Planeamendu Orokor honen baitan, AI – ZE.09.1 Jarduketa Integratuko eremurako finkatutakoak ere. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Sektoretik kanpora dauden sare orokorretara iristeko behar diren bide-adarrak edo zerbitzu-azpiegiturak egitearen kostua.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarrean den legediari jarraituz sektorean bete beharreko beste batzuk jasota geldituko dira Plan Partzialean, Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan.

Sektore honi egozteko kargetan ez da sartzen sektorearen antolamendurako ezarritako C.10/ZE.09 Bide Sistema Orokorra, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretarako Sailak gauzatu eta finantzatuko baitu.

(UE) OS – OSINAGA

AZPI-EREMUA

(UE)OS.01 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Serrería Olazagirre enpresaren parean kokatutako bizitegi-garapen txikiari dagokio. Gaur egun, eraikitako eta hiritartutako lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 3.458 m2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

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

- Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko ekintzak bideratu ahal izango dira.

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.
“A.30 Dentsitate Txikiko Bizitegi Eremua” (Azalera: 3.458 m2).

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

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1 atalean xedatutakoaren 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
Portu-Osinaga bidea arearen antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzailea da.

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

- Urpean geratzeko arriskua, 10 urteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- Urpean geratzeko, 100 urteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- Urpean geratzeko arriskua, 500 urteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea, betiere dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez da beharrezkoa. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), beste zenbait zehaztapenen artean, egungoa finkatzen duena.

Finkatutako eraikin bat desagertu edo eraitsiko balitz, Udalak, ordezkapen-jarduera egitean, gune horren antolamendu hoberako komenigarria irudituko balitzaio, finkatutako lerrokadurak edo beste hirigintza-parametro batzuk berriz definitzeko eska dezake, betiere Arau Berezi honek ezarritako eraikigarritasun-mugak errespetatuz. Horretarako, Plan Berezi bat idatzi edo Xehetasun Azterketa bat egin dezake, zer dagokion, egin nahi diren birdoitzeak nolakoak diren kontuan hartuta.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau Berezi honetako “3-Kalifikazio Xehakatua" 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...), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera.

Area honetako eraikuntza-ahalmena agortutzat jotzen da. Ez dago baimenduta bigarren aprobetxamendurik erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru librean.

4. Erabilera xehakatuak.
Finkatutako partzelei aplikatuko zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginean zehaztutakoa da, hain zuzen, Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 atalean zehaztutakoa. Salbuespen bat dago, eraikinetako beheko solairuetako erabilera ez baita arau horien arabera erregulatuko. Beheko solairu horietan ibilgailuentzako aparkalekuak eta trastelekuak soilik baimentzen dira, edo etxebizitzak, bizitza bakarreko edo bi bizitzako bizitegi-eraikinak badira, edo hala xedatuta badago dagozkien eraikuntza-baimenetan.

Lurzoru libre pribatua lorategi, baratze, sarbide edo aparkaleku gisa soilik erabili ahal izango da.

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

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

7. Jabetza-baldintzak.
Xedatutako antolamendutik eratorritakoak dira, eta antolamendu hori Arau Berezi honetako “4-Eraikuntza eta Jabetza Baldintzak” planoan jasota dago.

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

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

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

Bizitegi-partzela pribatu bakoitzak ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema propioa edo mankomunatua izango du.

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

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

Lan horiek egiteko aukera Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak ezar ditzakeen baldintzek mugatuko dute.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Beharrik ez dago.

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

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

Bizitegi-partzela pribatu bakoitzari egotz dakizkiokeen urbanizazio-kargatzat hartzen dira ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema gauzatzeko eta mantentze-lana egiteko kostuak.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Urumea ibaiaren eskumena duenak, bere planen eta programen arabera gauzatuko eta finantzatuko ditu Urumearen Ibilguaren Antolamendu Azterketan proposatutako uholdeen aurkako babes-lanak. Azterketa hori erakunde horrek berak idatzi eta onartutakoa da, eta haren Azterketa Osagarrien onespena du.

(UE)OS.02 AREAKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau gaur egun Serrería Olazagirre enpresaren instalazioak kokatuta dauden partzela da. Gaur egun, eraikitako eta hiritartutako lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 5.506 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Area honen helburu nagusia hirigintza-birmoldaketa osoa egitea da. Horretarako, Serrería Olazagirre enpresa bere jardunerako urbanistikoki egokiagoa den kokaleku batera eramango da. Horretarako, partzelako bizitegien birkalifikazioa egitea proposatzen da, Planeamendu Orokor honetan proposatutako Osinaga hirigintza azpi-eremuaren antolamendurekin bat datorrena. Era berean, proposamen honen bidez, epai judizial irmoak betetzen dira, epai horiek industria-jarduera hori ixteko eta hari lotutako eraikinak kentzeko betebeharra ezartzen baitute.

- Areari behar adinako hirigintza-eraikigarritasuna ematea, proposatutako birmoldaketaren bideragarritasun ekonomikoa bermatzeko, egungo jarduera ekonomikoa lekuz aldatzeagatiko kalte-ordainei aurre egin behar baitzaie. Betiere legezko mugak (eraikigarritasuna, estandarrak) eta hirigintza-mugak errespetatuz (erabileren dentsitatea, gune libreen eta ekipamenduen ekarpena, integrazio funtzionala eta paisaiari dagokiona, etab.), horri lotutakoa izan behar baitu antolamendu berriak.

- Hirigintza-antolamenduari eta eraikuntzaren definizio tipologikoari buruzko parametro batzuk adostea, arearen berezitasun fisikoekin eta inguruko eraikinen ezaugarriekin bat datozenak (eraikinen altuera eta profila).

- Zuzkidura Sistemaren antolamendu xehakatua eta kuantifikazioa egiteko, Osinaga auzoko egitura eta zerbitzuak integratzeko eta hobetzeko irizpide orokorrak hartuko dira kontuan.

* Arean sartzen den sarbiderako bide-zatia (Portu-Osinaga), hiri-kale gisa egokituko da. Haren errodadura-sekzioa 6 m-koa izango da, eta zeharkako aparkalekuetarako banda bat izango du (5 m), bai eta zuhaitzez osatutako espaloi bat ere (3 m-ko gutxieneko sekzioa).

* Gune Libreen Sistema Lokalen zati gisa, gune publiko bat egingo da, gutxienez 1.000 m2-ko azalera izango duena, oinezkoentzako plaza, jolas-gunea eta lorategia egiteko. Era berean, bizitegi-garapen berri hau landa-inguruneareekin lotuko dela arautzen da, inguruan gutxienez 5 m-ko zabalera izango duen banda berdea jarrita.

* Zuzkidura Publikoen Sistema Lokalerako, berriz, behe-solairu bat edo erdisoto bat gordeko da, gutxienez 110 m2-ko azalera eraikia izango duena, Osinaga auzoaren gizarte- eta kultura-erabileretarako.

* Sistema lokalen sarearen ekipamendu pribatuaren erabilerarako gordeko den eremu eraikigarria ez da 110 m2 (t)-tik gorakoa izango.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.

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

Planeamendu Xehakatuak, behar izanez gero, hemen onartutako mugaketa grafikoa azter dezake berriz xehetasunez, egungo Serrería Olazagirre enpresaren jabetzapeko partzelaren muga zehatzen errealitate fisikora egokitzeko, betiere arau berezi honen mugaketa- eta ordenamendu-irizpideak betez.

2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

“A.20 Dentsitate Ertaineko Bizitegi Eremua” gunea (Azalera: 5.506 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

* Sestrapeko solairuetan (sotoa, erdisotoa) edo behe-solairuan: 1.200 m^2 (t) + 100 m^2 (t), irabazi-asmorik gabeko erabileretarako.

* Solairuetan: 2.700 m^2 (t)

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

Area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna, zer erabilera ematen zaion, honela gelditu da xehakatuta:

- Bizitegi-erabilera: gehieneko eraikigarritasuna 2700 m^2-koa (t). Gehienez eraikiko den etxebizitza kopurua 90 m^2-ko (t) batez besteko etxebizitza-azaleraren araberakoa izango da.

  * Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiteko: 540 m^2 (t)
  * Etxebizitza babestu tasatuak egiteko: 540 m^2 (t)
  * Etxebizitza libreak egiteko: 1.620 m^2 (t)

- OHARRA: Etxebizitza Babestu Tasatuetarako eraikigarritasunaren azalera –540 m^2 (t)– Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasaturako izango da, hala arautzen baitu ekainaren 30eko 6/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak.

- Etxebizitzen aparkalekuen, trastelekuen, atarien eta lokal osagarrien erabilera: Gehieneko eraikigarritasuna 1.200 m2-koa (t).

-Sistema Lokalen sareko zuzkidura publikoen erabilera: 100 m^2 (t).

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

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea
Arau Berezi honek, B atalean, ekipamendu publikoko sistema lokalei dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta -helburuak izango dira area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak.

8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
Ez dagozkio area honetako lurzoruari.

9. Babes-irizpideak.

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

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

10. Garapeneko planeamendua.
Area honen antolamendu xehakatua onartzeko, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziko da.

11. Programazioa.
Garapen-planeamendua formulatzeko eta onartzeko epeak, bai eta area egikaritzekoak ere, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Jarduketa Programan zehaztutakoak dira.

D.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru ez-finkatua, urbanizaziorik ez dagoelako.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Dagokion Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko du.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Area honetan antolatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) Plan Berezi horretan zehaztutakoa izango da.

4. Erabilera xehakatuak.
Plan Berezian ezarritakoak izango dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. atalean ezarritakoari jarraiki.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa, etab.
Area honetako Plan Bereziak eraikinen forma zehazten duten parametroak adostuko ditu.

Nolanahi dela ere, area honen antolamendu xehakatuak muga hauek izan beharko ditu:

* Eraikinen gehieneko profila behe-solairua/erdisotoa + 3 solairukoa izango da (erlaitzaren altuera 12 m-koa izango da gehienez).
* Eraikinak arearen mugetatik 5 m-ra egongo dira gutxienez, eta 8 m-ra, areara sartzeko bidearen errodadura-bandaren kanpoko lerrotik.

6. Partzelatzea.
Dagokion Plan Bereziak ezarriko du.

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

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Arearen hiritartze-lanak zehazteko eta gauzatzeko, dagokion Hiritartze Proiektua hartu behar da kontuan, Plan Berezian, edo hala badagokio, Hirigintza Jarduketako Programan ezarritakoa.

Azpi-eremuari zerbitzu ematen dion bidetik (Portu-Osinaga bidea) sarbide bakarra izango dute ibilgailuek antolatutako partzela eraikigarrien multzora.

Garajeetarako arrapala eraikinari dagokion azaleraren barruan kokatu beharko da.

2. Jarduteko baldintzak.
Plan Berezian, eta area garatzeko eta gauzatzeko formulatu beharreko hirigintza-proiektuetan ezarritakoak dira. Horren kalterik gabe, hau zehazten da:

* Area hau Jarduketa Integratuko eremu independentea da (AI- OS.02.1)

* Egikaritze Pribatuko Erregimena bete behar du areak.

* Jarduketa-sistema Hitzarmen bidezkoa izango da batik bat, aipatutako proiektuetan horri buruz zehatz daitekeenaren kalterik gabe.
* Jarduketa Integratuko eremu hau Exekuzio Unitate bakar gisa osatu eta mugatuko da, area honen Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren, edo hala badagokio, Hirigintza Jarduketako Programaren bidez.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Arearen Plan Bereziak ezarritakoa hartuko da kontuan, bai eta hirigintza-legeria aplikagarria ere.

4. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Egun arean dauden eraikin eta instalazio guztiak (Serrería Olazagirre) antolamenduz kanpo gelditu dira, bat ez datozelako Arau Berezi honetako antolamendu xehakatuarekin eta haren egikaritzearekin Elementu horien erregimena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan ezarritakoa da.

5. Hirigintza-kargak.
Areako jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den Hirigintza Legeriak araututakoari jarraiki.

Area hau gauzatzeri egotz dakizkiokeen hiritartze-kargatzat har daitezke hirigintza-legediak araututakoak eta arearen antolamendu xehakatua gauzatzeko behar direnak, haren mugen barruan egon ala ez, bai eta Planeamendu Orokor honen baitan, AI – OS.02.1 Jarduketa Integratuko eremuarentzat finkatutakoak ere. Hirigintza-karga horien artean, nabarmentzekoak dira:

* Eraikinak eta instalazioak eraisteagatiko kostuak.

* Galtzen diren era guztietako ondasun eta eskubideengatiko kalte-ordainak, birjartze-gastuak, edo hala badagokio, birkokatze-gastuak, edo egungo jarduerak kentzeagatikoak, etab.

* Zerbitzu-azpiegituretarako bide-adarrak egitearen kostua, beharrezkoak direnak areatik kanpora dauden sare orokorretara iritsi ahal izateko.

* Ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema exekutatzearen eta mantentzearen kostuak.

* 100 m2-ko azalera eraikia duen behe-solairuko lokala egitearen kostua. Lokala Hernaniko Udalari laga behar zaio, hirigintza-kargarik gabe, Ekipamendu Komunitario Publikoaren erabilerarako.

Karga eta obligazio horiek guztiak eta indarrean den legediari jarraituz arean betetzekoak izango diren beste batzuk Hiri Antolamendurako Plan Berezian, Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan geldituko dira jasota.

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.