Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.2 – AGIRIA

HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

8. LIBURUA

HIRIGINTZA-EREMUA

URUMEA / GOIA (UG)

(IL) IBARLUZE-LIZARRAGA

(LS) LASTAOLA

(EP) EPELA

(ER) EREÑOTZU

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

8. LIBURUAREN AURKIBIDEA – (UG) URUMEA GOIA HIRIGINTZA-EREMUA

Orr.

* (UG)IL – IBARLUZE-LIZARRAGA AZPI-EREMUA 1
IL.01. Area 2
IL.02. Area 7
IL.03. Area 11

* (UG)LS – LASTAOLA AZPI-EREMUA 15
LS.01. Area 16

* (UG)EP – EPELA AZPI-EREMUA 22
EP.01. Area 23
EP.02. Sektorea 27
EP.03. Area 32
EP.04. Area 38

* (UG)ER – EREÑOTZU AZPI-EREMUA 44
ER.01. Area 45
ER.02. Area 51
ER.03. Area 54
ER.04. Area 58

PLANOAK (1/2000 eskala)

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

(UG) IL – IBARLUZE - LIZARRAGA

AZPI-EREMUA

(UG)IL.01 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: area hau Urumea ibaiaren eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) artean dagoen industria-eremuari dagokio; ekialdean (UG)IL.02 area mugakidea du, eta mendebaldetik (UE)ZE.04 Eziago areak mugatzen du. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 94.543 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Honako plan eta azterketa hauek zehaztu zuten antolamendua finkatzea: “SUE-29.3 (Ibarluze) industria-sektoreko Plan Partzialak” —Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 1992ko urriaren 13an behin betiko onartu zuena—, gerora egin zuten aldaketa zehatzak (partzelatze-baldintzak) —1996ko irailaren 3an behin betiko onartu zutena— eta 1. partzelaren Xehetasun Azterketak —1994ko uztailaren 6an behin betiko onartua—.

- Udal-baimenen arabera eraiki zituzten egungo eraikinak finkatzea.

- Partzelen eta lokalen araberako banaketa legeztatzea, dagozkien eraikuntza-baimenek onartuta, Hernaniko Udaleko Gobernu Batzordeak 2001eko azaroaren 28an erabakitakoaren arabera.

- Ekipamenduaren eta Bide-egituraren Sistema Lokalari dagokionez indarrean den antolamenduaren berregokitze zehatza egitea, Zerbitzuko Azpiegituren Sistema Orokorrerako partzela bat mugatzeko, Hernaniko Garbiguneko instalazioak jar ditzaten.

- Indarrean den EAEko trenbide-sarearen Lurralde Arloko Planean zehaztutako AHTren eraikuntza-lanetarako gordetako eremuak horren antolamenduan izango duen eragina jasotzea.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honen honako plano honetan agertzen da: “1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa”.

2. Lurzoruaren sailkapena
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“B.10 Industria-erabilera” gunea (azalera: 75.330 m^2).

“F.00 Zerbitzu Azpiegitura” sistema orokorra (azalera: 3.598 m^2).

“C.10 Bide-komunikazioaren sarea” sistema orokorra (azalera: 3.615 m^2).

“C.30 Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda” sistema orokorra (azalera: 12.000 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

- Areako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatu da, eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), indarrean den planeamendu xehakatuak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

- Lokaletan eta pabilioietan solairuarteak sortzeko aukera (egungo hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

- Arau berezi honetan "F.00 Zerbitzu Azpiegitura" sistema orokortzat antolatutako partzela eraikigarriak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, zuzkidura publikorako eta irabazi-asmorik gabe erabiltzeagatik.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honetarako araututako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioan zehaztutakoaren arabera, eta arau berezi honek agindutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/IL.01).

Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokor berria sortu da (F.00/IL.01) Garbigunerako.

Trenbiderako Sistema Orokorraren aurreikuspena. ETSB-rako erreserba banda (C.30/IL.01)

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Urumea ibaiaren ibilguan zehar dauden ibilgailuentzako sarbide-sistema eta bide-sistema, oinezkoentzako pasealekua eta berdegunea area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira.

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

- Honako eremu hauek lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartzea (CS-2.d):
  - "Reciplast S.Coop." industria aktibo gisa (Eref.: 33)
  - "Esjusa" industria aktibo gisa (erref.: 34)
  - "Talleres Urmia CB" industria aktibo gisa (erref.: 35)
  - "Hidroválvulas SL" industria aktibo gisa (erref.: 36)
  - "Talleres Bizilan SAL" industria aktibo gisa (erref.: 37)
  - "Hornos Labeki SA" industria aktibo gisa (erref.: 38)
  - "Actividad indeterminada" industria aktibo gisa (erref.: 39)
  - "Válvulas Cyl SA" (jardunean) industrial gisa (erref.: 40)
  - "Aterpe S. Coop" (jardunean) industrial gisa (erref.: 41)
  - "Manipulación Ingravida SA" industria aktibo gisa (erref.: 42)
  - "Tm&A" industria aktibo gisa (erref.: 43)
  - "Gráficas Lankorpe" industria aktibo gisa (erref.: 44)
  - "Maensa SL" industria aktibo gisa (erref.: 45)
  - "Ventanas Fabri SL" industria aktibo gisa (erref.: 46)
  - "Cartonajes del Oria SL" industria aktibo gisa (erref.: 47)
  - "Scoiner SL" industria aktibo gisa (erref.: 48)
  - "Talleres Leorpe SL" industria aktibo gisa (erref.: 49)
  - "Oiarso SCL" industria aktibo gisa (erref.: 61)
- Area honen ekialdeko zatian uholde-arriskua dago, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:
  - Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a)
  - Fauna-intereseko eremua (CS-4.b)
  - Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c)
  - Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)
- ETSB-rako erreserba banda (CS-6.e)
- Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean sartzea. (CS-2.e)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

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

2. Beste gai batzuk
Area honen gauzapena dagozkion udal-ordenantzetan zehazten diren irizpideen araberakoa izango da; hau da, planeamendu orokorra garatzeko Udalak honako gai hauetan erabaki ahal izango dituenak: lanak egitean atmosfera- eta aire-kalitatea zaintzea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta gordetzea; lanen zaratak, hautsak eta abarrek eragindako inpaktuak minimizatzea; inguruan bizi den jendeari obrek eragindako kalteak minimizatzea…

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek adierazitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorreko partzela eraikigarriaren 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 finkatua.

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. Partzela bakoitzerako ezarritako 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.

Partzela horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren aprobetxamenduak erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreetan.

3.2. “f.00 / IL.01.1” partzelan, eraikuntza-proiektuak beharrezko eraikigarritasuna zehaztuko du garatu beharreko azpiegitura-programaren arabera, Xehetasun Azterketak ezartzen dituen eraikuntza-parametroek eragindako mugei eragin gabe.

4. Erabilera xehakatuak.
Erregimen aplikagarria onartutako Plan Partzialak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. sekzioan ezarritakoa aplikatuko da.

Area hau “Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area”ren barruan sartuta dago (ikus Area horren definizio grafikoa Arau Partikular honen 6. Planoan – “Hirigintzako Eraginak”). Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5 artikuluan ezarritako zehaztapenek mugatuko dute erabilera xehatuen araubide hori.

Areako antolamendu xehakatuan zehaztutako ekipamendu komunitarioko partzelei (sistema lokala) honako erabilera onargarri hauetakoren bat eman ahal izango zaie, bai osoki, bai partzialki (titulartasun publikoko ekipamenduak): kirol-erabilera, irakaskuntzakoa, kulturala, osasun-arloko erabilera, asistentziazkoa, bizitegi-erabilera komunitarioa, administrazioaren edo zerbitzu publikoaren erabilera, edota erabilera parekaturen bat.

Zerbitzuko azpiegituren partzelan —"f.00 / IL.01.1"—, Etxeko Hondakinen eta Hondakin Asimilagarrien Gaikako Bilketarako Zentroa ezarriko da (Garbigunea).

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

"f.00 / IL.01.1" partzelan proposatutako eraikuntza berriari dagokionez, horien lerrokadurak, profilak, altuerak eta sestrak Xehetasun Azterketaren bidez zehaztuko dira. Nolanahi ere, eraikuntza berriek ez dute gaindituko sestra gaineko 2 solairuko gehienezko profila (6 metroko altuera), eta partzelen mugekiko 5 metroko gutxieneko distantzia errespetatuko dute, arloko araudiaren zehaztapenak betetzeari eragin gabe (EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta EAEko trenbide-sarearen LAPa).

6. Partzelatzea.
Lokalen partzelatzea eta banaketa finkatu eta legeztatu egin da, emandako eraikuntza-baimenen ondorioz.

Zerbitzua emateko azpiegituren erabilerarako partzela eraikigarri berria agindu da, aldi berean zatiezina izango dena: "f.00/IL.01.1" partzela, 3.600 m^2-koa, gutxi gorabehera.

Partzelatzea egiteko eta eraikinak erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko erregimena, aurrerantzean area hau arautuko duena, indarrean den Plan Partzialak eta horren aldaketak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala). Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan ezarritako zehaztapenek erregimen horren araudi osagarritzat jardungo dute.

7. Jabetza-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik eratortzen dira, eta arau berezi honen "4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan daude jasota.

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

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.
Jarduerak egiteko, egiten diren ekintzak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hiritartze-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus arau berezi honen C-8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoru Kalitateari buruzko Adierazpena egin aurretiko 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 lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

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

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko edo ordezkatzeko jarduerek arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (besteak beste, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa, EAEko trenbide-sarearen LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena).

Arau berezi honen "5- Hirigintza Exekuziorako Baldintzak" planoan gauzapen zuzeneko jarduketa isolatu bat mugatu da: IL.01.1.

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

Eraisteak, lekualdatzeak, zorrak, aldi baterako edo behin betiko okupazioak nahiz, besteak beste, jarduera publiko edo pribatuetako, eraikinetako, partzeletako, hiritartze-elementuetako eta instalazioetako bestelako eraginak direla-eta dagozkien kalte-ordainak, area horretako trenbide-sarearen (AHT) bide-zatiko lanak egikaritzearen ondoriozkoak, horiek sustatzen dituen erakunde publikoaren gain izango dira. Era berean, zarataren aurkako neurri zuzentzaileen gauzapeneko kostuak egotziko zaizkio, area horretako eraikin eta jarduera publiko edo pribatuetan trenbide-sarearen funtzionamenduak eragindako zarata-inpaktua deuseztatzeko edo gutxitzeko.

Arau berezi honen "6- Hirigintza Eraginak" planoan, halaber, grafikoki jaso da "ETSB-rako erreserba banda". Zerrenda horren gaineko edozein hirigintza-jarduketa indarrean den EAEko Trenbideen Lurralde Arloko Planaren zehaztapenen araberakoa izango da, eta, hala badagokio, Administrazio eskumendunaren organoaren aurretiko baimena izan beharko du.

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 Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmenen arabera, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)IL.02 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: area hau Urumea ibaiaren eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) artean dagoen industria-eremuari dagokio; ekialdetik Lastaolako garai bateko zentral elektrikoko zubiari zerbitzua ematen dion bideak mugatzen du, eta mendebaldetik (UG)IL.01 area mugakideak. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 27.242 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko irailaren 2an behin betiko onartutako “LH-29.2 (Ibarluze) Area barrua berritzeko Plan Bereziak" ezarritako antolamendua finkatzea.

- Udal-baimenen arabera eraiki ziren egungo eraikinak finkatzea.

- Azpi-eremuko bide-egituraketa orokorrari dagokionez, eta GI-3410 errepideko zirkulazioaren funtzionaltasun- eta segurtasun-arrazoiak direla-eta, beharrezkoa da honako hauek ixtea:

* Domingo Bengoetxea SA garai bateko enpresaren partzelara sartzeko ibilgailuentzako bidea. (Plan Bereziko 3. zk.)

* Lastaolako garai bateko zentral elektrikoaren zubiko bidearen lotura.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honen “1-Lurzoduaren Sailkapena eta Kategoria. Lurralde Banaketa” planoan jasotakoa da.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“B.10 Industria-erabilera” gunea (Azalera: 26.640 m^2).
“C.10 Bide-komunikazioaren sarea” sistema orokorra (azalera: 602 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna
Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkion eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

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

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honetarako araututako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioan zehaztutakoaren arabera, eta arau berezi honek agindutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/IL.02).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Urumea ibaiaren ibilguan zehar dauden ibilgailuentzako sarbide-sistema eta bide-sistema, oinezkoentzako pasealekua eta berdegunea area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira.

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

- Honako eremu hauek lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartzea (CS-2.d):
  - "Bakelite Iberica SA" industria aktibo gisa (erref.: 7)
  - "Recma" (jardunean) industria aktibo gisa (erref.: 31)
- "Oilgear Towler SA" industria aktibo gisa (erref.: 32)
- Uholde-arriskua, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean sartzea. (CS-2.e)
- Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:
  - Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a)
  - Fauna-intereseko eremua (CS-4.b)
  - Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c)
  - Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b)
- GI-3410 errepidetik errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea. Dagozkien jarduera-baimenetatik ondorioztatzen diren baldintzei kalterik egin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek agindutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzerako ezarritako 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.

Eraikita dauden baina oraindik gauzatu gabeko aprobetxamendu-soberakinak dituzten partzelen eraikigarritasun fisikoari dagokionez: "b.10 / IL.02.1" eta "b.10 / IL.02.2" partzelak (Plan Bereziko 1. eta 2. zk.) dira onartutako Plan Bereziak ezarritakoa (ikus arau berezien B atala).

4. Erabilera xehakatuak.
Erregimen aplikagarria onartutako Plan Bereziak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. sekzioan ezarritakoa aplikatuko da.

Area hau "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area"ren barruan sartuta dago (ikus Area horren definizio grafikoa Arau Partikular honen 6. Planoan – "Hirigintzako Eraginak"). Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5 artikuluan ezarritako zehaztapenek mugatuko dute erabilera xehatuen araubide hori.

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

"b.10 / IL.02.1" eta "b.10 / IL.02.2" partzelen eraikuntza berriari dagokionez, aplikatu beharreko parametro geometrikoak onartutako Plan Bereziak ezarritakoak dira (ikus arau berezi honen B atala).

6. Partzelatzea.
Antolamendu finkatuaren ondoriozko partzelatzea banaezina da.

Erabilera edo jabetza independenteko lokaletan zatitzeko erregimena indarrean den Plan Bereziak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala). Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluan ezarritako zehaztapenek erregimen horren araudi osagarritzat jardungo dute.

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

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

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.
Jarduerak egiteko, egiten diren ekintzak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hiritartze-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus arau berezi honen C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoru 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 lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

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

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (besteak beste, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena).

Arau berezi honen "5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak" planoan, bi jarduketa isolatu mugatuko dira: IL.02.1 eta IL.02.2; horiek antolamendu finkatuko beste hainbat partzelari dagozkie, indarrean den Plan Bereziak araututako eraikigarritasun fisikoa oraindik agortu ez dutenei.

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

Domingo Bengoetxea SA garai bateko enpresaren partzelan (indarrean den Plan Berezi honen 3. zenbakiko partzela) dagozkion jarduerak, berrikuntza-lanak edota solairuartekoen eraikuntzak egiteko baimen berriak eman aurretik, GI-3410 errepidetik zuzenean sartzen den ibilgailuentzako bidea itxi behar da.

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 Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmenen arabera, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)IL.03 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: area hau Urumea ibaiaren eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) artean dagoen industria-eremuari dagokio; ekialdetik Lastaolako industrigunera sartzeko bidegurutzeak mugatzen du, eta mendebaldetik Lastaolako garai bateko zentral elektrikoaren zubiari zerbitzua ematen dion bideak. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 42.483 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2000ko otsailaren 9an behin betiko onartutako “LH-29.1 (Lizarraga) Area barrua berritzeko Plan Bereziak" ezarritako antolamendua finkatzea.

- Udal-baimenen arabera eraiki zituzten egungo eraikinak finkatzea.

- Industrigune horretako hirigintza-antolamenduaren ezaugarriei eustea; hau da, neurri ertaineko enpresen kokaleku gisa.

- Areako barne-zerbitzuko bide publikoari dagokionez hiritartzeke dagoen erdiko zatia osatzea, indarrean den Plan Bereziaren 2. zenbakiko Exekuzio Unitateari dagokiona.

- Azpi-eremuko bide-egituraketa orokorrari dagokionez, eta GI-3410 errepideko zirkulazioaren funtzionaltasun- eta segurtasun-arrazoiak direla-eta, beharrezkoa da honako hauek ixtea:

* Garai bateko Simeyco enpresaren partzelarako ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea (Plan Bereziko 2. zk.)
* Lastaolako garai bateko zentral elektrikoaren zubiko bidearen lotura.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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.
“B.10 Industria-erabilera” gunea (Azalera: 38.967 m^2).

“C.10 Bide Komunikazioaren Sarea” sistema orokorra (azalera: 3.516 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, Plan Bereziak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkion eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

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

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honetarako araututako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioan zehaztutakoaren arabera, eta arau berezi honek agindutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Arau berezi honen C.4. atalean araututako hirigintza-eraikigarritasuna industria-erabilera bakar bati dagokio, eraikuntza finkatua duen partzela bakoitzeko.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/IL.03).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Egungo sistema lokalak (ibilgailuentzako sarbide-sistema, barne-zerbitzuko bidea eta ibaiertzean zeharreko berdegunea) areako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira.

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

- Honako eremu hauek lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartzea (CS-2.d):
  - "Symeyco SA" industria aktibo gisa (erref.: 6)
  - "Bakelite Iberica SA" (2008an eten zuen jarduera), industria ez-aktibo gisa (erref.: 7)
- Uholde-arriskua, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c)
- Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:
  - Urumea ibaiaren GKLen mugaketa (CS-4.a)
  - Fauna-intereseko eremua (CS-4.b)
  - Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-3.c)
  - Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)
- Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean sartzea. (CS-2.e)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. <u>Ingurumena babesteko neurriak</u>
Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea. Horretarako dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.
Beharrik ez dago. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek agindutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Bereziak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

Arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako partzelen antolamendu xehakatu osoa hiri-antolamendurako plan berezi baten bidez gauzatuko da.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

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

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Hiri-lurzoru finkatua, Plan Bereziko 2. zenbakiko partzela salbu (arau berezi honen IL.03.2 unitatea); Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokio, hiritartze-lanak egin ez direla-eta.

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Partzela bakoitzerako ezarritako 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.

Area hau "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area"ren barruan sartuta dago (ikus Area horren definizio grafikoa Arau Partikular honen 6. Planoan – "Hirigintzako Eraginak"). Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5 artikuluan ezarritako zehaztapenek mugatuko dute erabilera xehatuen araubide hori.

Partzela horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren aprobetxamenduak erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreetan

Eraikita dauden baina oraindik gauzatu gabeko aprobetxamendu-soberakinak dituzten partzelen eraikigarritasun fisikoari dagokionez: "b.10 / IL.03.1" (Plan Bereziko 1. zk.) partzela da onartutako Plan Bereziak ezarritakoa (ikus arau berezien B atala).

4. Erabilera xehakatuak.
Erregimen aplikagarria onartutako Plan Bereziak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. sekzioan ezarritakoa aplikatuko da.

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

"b.10 / IL.03.1" partzelaren eraikuntza berriari dagokionez, aplikatu beharreko parametro geometrikoak onartutako Plan Bereziak ezarritakoak dira (ikus arau berezi honen B atala).

5. Partzelatzea.
Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea.

Ez da baimentzen eraikuntzen zatiketa horizontala, erabilera eta jabetza independenteko lokaletan.

Arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako berrantolamendu osoko jardueretan, Udalak eraikuntza erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko baldintza espezifikoak ezarriko ditu, dagozkien Plan Berezietan xedatu beharrekoak.

6. Jabetza-baldintzak.
Erabakitako antolamenduaren ondoriozkoak dira; arau berezi honen "4.1- Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan jasota dago antolamendu hori.

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

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

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.
Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hiritartze-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus arau berezi honen C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoru 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.
Zerbitzua emango dion bide publikoaren zatiari dagozkion hiritartze-lanak (onartutako Plan Bereziko Simeyco 2. zenbakiko partzelaren aurrean), gauzatzeke daudenak, hiritartze-proiektu baten bidez gauzatuko dira, horiei dagokienez Hirigintza Jarduketako Programan zehaztutakoaren arabera.

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

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (besteak beste, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena).

Jarduera eta eraikuntza finkatuak dituen partzela baten berrantolamendu osoa —partzela hori guztiz eraisteko eta berreraikitzeko edo Hirigintza Arau Berezi honek agindutako 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 (ikus arau berezi honen B atala). Horretarako, Udalak honako hauei dagozkien baldintzak zehaztu beharko ditu aurrez, lursailen jabeen eskaerari erantzunez: partzelatzeak, erabilera eta jabetza independenteko lokaletan banatzea, gehienezko okupazioa, zuzkidura-estandarrak edota bestelako antolamendu- eta/edo urbanizazio-irizpideak.

Arau berezi honen “5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak” planoan, jarduketa isolatu bat mugatuko da: IL.03.1; hori antolamendu finkatuko partzela bati dagokio, indarrean den Plan Bereziak araututako eraikigarritasun fisikoa oraindik agortu ez duenari, hain zuzen. Era berean, aipatutako planoan IL.03.2 Jarduketa Integratua mugatuko da, indarrean den Plan Bereziaren 2. Exekuzio Unitateari dagokiona; horretarako, honako zehaztapen hauek ezarri dira, dagokion Hirigintza Jarduketako Programan jaso behar direnak:

* Egikaritze Publikoko Erregimena.

* Jarduketa Sistema: lankidetza.

* Exekuzio Unitate bakarra.

Jarduketa integratuko eremu honetan, indarrean den Plan Bereziaren bidez nahiz arau berezi honen zehaztapenei jarraiki arautu diren hiritartze-lanak egin eta lurzoru-lagapenenak formalizatu behar dira Udalak honako hauei dagozkien baimenak eman aurretik: eraikuntza-eraberritzeak, solairuarteen eraikuntza, ordezkapena, edo arau berezi honetan zehaztutako bestelako jarduketak.

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

4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dago beharrik, arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako jarduketa integratua salbu; azken horretan, hain zuzen, hiru hilabeteko gehienezko epean egin beharko da, hau indarrean sartzen denetik hasita.

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.
Areako jabeek doan lagako dizkiete Udalari eraikuntzarako lurzoruak eta aprobetxamenduak, indarrean den hirigintza-legediak araututakoari jarraiki.

Area honetako exekuzioari egotz dakizkiokeen hiritartze-kargak izango dira hirigintza-legediak ezarritakoak eta indarrean den Plan Bereziak ezarritako antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezko direnak, eremuaren mugen barne egon ala ez.

Karga eta obligazio horiek guztiak Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmenen arabera, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG) LS – LASTAOLA

AZPI-EREMUA

(UG)LS.01 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: area hau Urumea ibaiaren ezkerraldeko industria-garapenari dagokio, Orona S. Coop. enpresaren partzela salbu. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 143.771 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- 1969ko irailaren 30eko Hirigintza Batzordeak onartutako “Lastaola Industriguneko Plan Partzialak" eta 1995eko maiatzaren 25ean behin betiko onartutako SUE-30.2 Areako Xehetasun Azterketak ezarritako antolamendua finkatzea.

- Udal-baimenen arabera eraiki zituzten egungo eraikuntzak finkatzea.

- Industrigune horretako hirigintza-ezaugarriei eustea; hau da, neurri ertaineko enpresen kokaleku gisa.

- Eraikigarritasuna agortzeke duten bi partzelen hedapen-aukera arautzea.

- Enpresa beraren jabetzako partzelen artean eraikigarritasun fisikoa aldatzeko aukera erregulatzea.

- Uztailaren 16ko 1254/1999 Errege Dekretuan —uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatua— araututakoari jarraiki, area honetako zati bati aplikagarri zaizkion erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, “Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Areako" planeamendu orokor honetan ezarritako Araudiaren arabera.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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.
“B.10 Industria-erabilera” gunea (azalera: 87.330 m^2)

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1.- Area honetako 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 zehaztutakoa.

Eraikigarritasun finkatua behean aipatuko diren partzelei dagokien eraikigarritasun berriari gehitu behar zaio; horietan, hain zuzen, oraindik ez da agortu Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren aurreko planeamenduan araututako eskubideak.

* b.10/ LS.01.1 (Ereñotzu auzoa 92. zk. Enpresa: Cintas Ubis); bertan dauden eraikuntzak handitzea baimendu da, 0,50 m^2(t)/m^2-ko gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna lortu arte, partzela horren azalera garbi guztiari aplikatu beharrekoa. Eraikigarritasun-muga horrek ez du loturarik hurrengo epigrafean araututako solairuartekoen eraikuntza onartzearekin.

* b.10/ LS.01.1 (Ereñotzu auzoa 93W zk. Enpresa: Cintas Ubis); bertan dauden eraikuntzak handitzea baimendu da, indarrean den Xehetasun Azterketak araututako gehienezkoa lortu arte (ikus arau berezi honen B atala). Eraikigarritasun-muga horrek ez du loturarik hurrengo epigrafean araututako solairuartekoen eraikuntza onartzearekin.

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

4.3 - "Cintas Adhesivas Ubis" eta "Orona S. Coop" enpresek sortutako aparkaleku-premiei buruzko Justifikazio Azterketan oinarrituz (arau berezi honen D.4. atalean zehaztua), Hernaniko Udalak, Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuekin duen bateragarritasunaren arabera (planeamendu orokor honi erantsi zaio), eraikin handiak egitea baimendu ahal izango du (sestra gainean eta/edo sestrapean), zerbitzuko aparkalekuak egiteko erabili ahal izango direnak soilik; horiek, gainera, ez dute erabilera etekintsua izango, eta, horrenbestez, ezta hirigintza-eraikigarritasuna ere.

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

"Orona S.Coop" eta "Cintas Ubis" enpresen jabetzei dagokienez, arau berezi honen C.4.1 atalean araututako hirigintza-eraikigarritasuna industria-erabilera bakar bati dagokio kasu bakoitzean.

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

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.
Urumea ibaiaren ertzean kokatutako barneko bide-sarea eta gune librea area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira.

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

- Honako eremu hauek lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartu behar dira (CS-2.d):
  - "Accesorios Industriales Loar SA." Industria aktibo gisa (erref. 8)
  - "Felez y Maza SL" industria aktibo gisa (erref. 9)
  - "Actividad indeterminada" industria aktibo gisa (erref.: 11)
  - "Temeca (Técnica Mecánica Europea SL" industria aktibo gisa (erref.: 12)
  - "Accesorios elásticos Lesol SA" industria aktibo gisa (erref.: 13)
  - "Urmak CB" industria aktibo gisa (erref.: 14)
  - "Ferralleria Manso SL" industria aktibo gisa (erref.: 15)
  - "Metalúrgicas Lastaola SL" industria aktibo gisa (erref.: 16)
  - "Sazle SL" industria aktibo gisa (erref.: 17)
  - "Talleres Landa-Lera" industria aktibo gisa (erref.: 18)
  - "Endometal SL" industria aktibo gisa (erref.: 20)
  - "Montajes Industriales Laz SAL" industria aktibo gisa (erref.: 21)
  - "Garbilan" industria aktibo gisa (erref.: 22)
  - "Talleres Uriarte SL" industria aktibo gisa (erref.: 23)
  - "Cintas Adhesivas Ubis SA" industria aktibo gisa (erref.: 24)
  - "Sistiaga SL" industria aktibo gisa (erref.: 25)
  - "Sete (Soc. de Envases, Tubos y Estuches)" industria aktibo gisa (erref. 26)
  - "Alzatek SL" industria aktibo gisa (erref.: 27)
  - "Astilleros Fontan SL" industria aktibo gisa (erref.: 28)
  - "Actividad indeterminada" industria aktibo gisa (erref.: 29)
  - "Plastienvas SL" industria aktibo gisa (erref.: 30)
  - "Europea de Aceros Industrial SL", eraitsitako industria-hondakina, beste industria-jarduera batekin berreraikitako orubea (Cintas Adhesivas Ubis), aldatutako kokaleku gisa (erref. 158)
  - "Orona S.C.I." industria aktibo gisa (erref.: 19)
- Arearen mendebaldeko lur-zerrenda batean uholde-arriskua dago, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin; ondoan, beste zerrenda txiki bat dago, 100-500 bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).
- Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:
  - Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a)
  - Fauna-intereseko eremua (CS-4.b)
  - Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c)

- Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b)
- Eremuaren hegoaldeko zatia, Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Areatzat. (CS-2.e)
- Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea

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

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

10. Garapeneko planeamendua.
Ez du beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek agindutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

b.10/ LS.01.1 eta b.10/ LS.01.2 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 Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

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

Arau berezi honen C.4.3 atalean zehaztutako eraikuntza-aukerak Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bidez zehaztuko dira.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa
Hiri-lurzoru finkatua.

Salbuespenekoak dira b.10/ LS.01.1 eta b.10/ LS.01.2 partzelak; horiei, zehazki, Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela-eta.

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. b.10/ LS.01.1 eta b.10/ LS.01.2 partzeletan, horietarako araututako 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 eta C.4.2 ataletan zehaztutakoari jarraiki.

3.2. 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 aprobetxamenduak erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreetan.

3.3. Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik eragin gabe:

* Area horretan dauden eta Cintas Adhesivas Ubis enpresaren jabetzakoak diren hiru partzela independenteen artean eraikigarritasun fisikoaren aldaketak egitea baimendu da; partzela horiek unitate funtzional bat osatzen dute, eta eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa guztiak ez du gainditzen aipatutako hiru partzela horietarako araututakoa.

* Orona S. Coop. enpresaren jabetzakoak diren bi partzela independenteen artean eraikigarritasun fisikoaren aldaketak egitea baimendu da; bata area honetan dago, eta bestea (UG)EP.01.arean. Partzela horiek unitate funtzional bat osatzen dute, eta eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa guztiak ez du gainditzen aipatutako bi partzela horietarako araututakoa.

3.4. Cintas Adhesivas Ubis eta Orona S. Coop. enpresen jabetzako partzelen salbuespeneko eraikigarritasun fisikoa, arau berezi honen C.4.3 eta C.10 ataletan zehaztua, Hiri Antolamendurako Plan Bereziek ezarriko dute.

4. Erabilera xehakatuak

Finkatutako partzelei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 sekzioak zehazten du, edo, bestela, indarrean den planeamendu xehakatuak (ikus arau berezi honen B atala).

“Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean” sartzen den area honetako zatiari dagokionez (ikus area horren definizio grafikoa arau berezi honen “6 – Hirigintza Eraginak” planoan), erabilera xehakatuen erregimen hori Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 81.5 artikuluaren zehaztapenek mugatuko dute.

Area hau “Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area”ren barruan sartuta dago (ikus Area horren definizio grafikoa Arau Partikular honen 6. Planoan – “Hirigintzako Eraginak”). Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5 artikuluan ezarritako zehaztapenek mugatuko dute erabilera xehatuen araubide hori.

Arau berezi honetan eraikigarritasuna areagotzeko edo eraikuntza berriak egiteko aurreikusi diren jarduerak gauzatzeko, justifikatu egin beharko da partzela pribatuaren baitan jarduera ekonomikoen erabilerarako ezarritako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzen dela, Arau subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztua.

Hirigintza-eraikigarritasuna areagotzeko jarduerak nahiz arau berezi honen D.3.1 eta D.3.3 ataletan zehaztutako eraikigarritasun fisikoak aldatzeko, justifikatu beharko da Cintas Adhesivas Ubis eta Orona S. Coop. enpresen jabetza guztietan Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluak jarduera ekonomikoetarako ezarri duen gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzen dela; bestela, azterketa frogagarri baten bidez (planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Iraunkorraren Planaren helburuekin bateragarria) justifikatu beharko da aparkaleku-premiak (langile-kopuruaren, lan-txanden eta enpresak ezartzen dituen garraio-bideen araberakoa, besteak beste) estalita daudela egungo zuzkiduren bidez edo aipatutako enpresa horren jabetzako lurzoruetan aurreikusi den zuzkiduraren bidez.

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

Kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoen arabera, partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira.

Baimendutako eraikuntza berriei dagokienez, parametro geometrikoak onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritakoak dira (ikus arau berezi honen B atala); dena den, gutxieneko jarraibide hauek bete beharko dira:

* 5 metroko gutxieneko distantzia partzela pribatuaren mugetatik.
* Partzelaren gehienezko okupazioa azalera garbiaren %50.
* Sestraren gainean solairu bakarreko gehienezko profila (gehienez ere, 9 metroko altuera).
* Gainerako zehaztapenak, besteak beste solairuartekoak eraikitzeari, sestrapean baimendutako profilari, altuera-mugaren salbuespenei eta sestra gaineko profilari dagozkienak, Hirigintza Arau Orokorrek arautuko dituzte.

Arau berezi honen C.10 atalean zehaztutako Plan Bereziek eraikuntza berriaren lerrokadurak eta profilak ezarriko dituzte, honako gutxieneko jarraibide hauek betetzeari eragin gabe:

* 5 metroko distantzia partzelaren muga guztietara, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPean zehaztutakoa betetzeari eragin gabe.
* 3 solairuko profila sestra gainean (erlaitzaren altuera 10 metrokoa) eta 2 solairukoa sestrapean.

6. Partzelatzea.
Zatiezina izango da finkatutako antolamenduaren ondoriozko partzelatzea.

Eraikuntza erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko, Arau Subsidiarioetako Berrikuspenaren Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan ezarritako zehaztapenak bete beharko dira, Cintas Adhesivas Ubis eta Orona S. Coop. enpresen jabetzako partzeletan salbu, horietan ez baita aipatzen banaketa hori.

Arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako berrantolamendu osoko jardueretan, Udalak eraikuntza erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko baldintza espezifikoak ezarriko ditu, dagozkien Plan Berezietan zehaztu beharrekoak.

7. Jabetza-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik eratorriak dira, eta antolamendu hori arau berezi honen "4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak" planoan jasota dago.

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

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.
Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hiritartze-lanak —lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren lekutzat sailkatutako orubeei eragiten dietenak (ikus arau berezi honen C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoru 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.
Areako urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

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

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena, besteak beste).

Jarduera eta eraikuntza finkatuak dituen partzela baten berrantolamendu osoa —partzela hori guztiz eraisteko eta berreraikitzeko edo Hirigintza Arau Berezi honek agindutako erabilera-erregimen mugatua nahiz zatiezina birplanteatzeko—, lehenik eta behin Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat onartu beharko da, honako jarraibide hauek izango dituena: hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera-erregimena eta arau berezi honek eraikuntza berriko jardueretarako ezarritako antolamendu-parametro geometrikoak). 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.

Egun Orona S. Coop. enpresak okupatzen duen partzelari dagokionez, egungo jarduera behin betiko amaitzen delako edo beste edozein arrazoi dela-eta, Hirigintza Arau Berezi honek agindutako 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 (UG)LS – Lastaola 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.

Arau berezi honen "5 - Hirigintza Exekuziorako Baldintzak" planoan bi zuzkidura-jarduera mugatu dira: LS.01.1 eta LS.01.2.

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

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). Bereziki, adierazten da Plan Partzialaren bidez antolatutako partzela publiko ez eraikigarrian dagoen eraikuntza, ponpaketa-estazio bat jartzeko egindakoa; hori, hain zuzen, udal-lizentziarik gabe gauzatu da, eta horren zati batek indarrean den planeamenduan libretzat (erabilera eta jabetza publikotzat) antolatutako lurzorua okupatzen du.

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

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

Partzela guztietan honako hirigintza-karga hauek ezarriko dira:

* Partzela bakoitzaren barruko hiritartze-lanak gauzatzea.
* Finkaren itxitura egitea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek ezarritako zehaztapenen arabera.
* Zerbitzu Sare Orokorren hartuneak gauzatzea.
* Zerbitzuko barne-sareak araudi orokorraren arabera egokitzea, honako hauei dagozkienak, bereziki: saneamendu banatzailea, isurketa-baldintzak, ur beltzen eta industria-uren arazketa…

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmenen arabera, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG) EP – EPELA

AZPI-EREMUA

(UG)EP.01 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: area hau Urumea ibaiaren ibilguak, Nafarroarako errepideak (GI-3410) eta Lastaolako zubia errepide horrekin lotzen duen bideak mugatzen duten industria-eremuari dagokio, hau da, SUE-31.2 (Epele) sektoreko Plan Partzialaren 1. Exekuzio Unitateari; bertan, hain zuzen, Orona S. Coop. enpresaren instalazioak daude. Egun eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 35.273 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2002ko uztailaren 30ean behin betiko onartutako “SUE-31.2 (Epele) sektoreko Plan Partzialak” ezarritako antolamendua finkatzea.

- Udal-baimenen arabera eraiki zituzten egungo eraikuntzak finkatzea.

- Eraikigarritasuna agortzeke duen partzela hedatzeko aukera arautzea, egungo Plan Partzialaren zehaztapenen arabera.

- Orona S. Coop. enpresaren jabetzako partzelen artean eraikigarritasun fisikoa aldatzeko aukera erregulatzea..

- Uztailaren 16ko 1254/1999 Errege Dekretuan —uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatua— araututakoari jarraiki, indarrean den Plan Partzialaren erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, “Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Areako" planeamendu orokor honek ezarritako Araudiaren arabera.

C.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa
Arau berezi honen “1.-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa” planoan jasota dagoena da. Hori, hain zuzen, bat dator indarrean den Plan Partzialaren 1. Exekuzio Unitatearen mugaketarekin.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“B.10 Industria-erabilera” gunea (azalera: 33.614 m^2).

“C.10 Bide Komunikazioen Sarea” sistema orokorra (azalera: 1.659 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1.- Area honetako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatu da, onartutako Plan Partzialak ezarritako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolanahi ere, dagozkion eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

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

4.3.- Orona S. Coop enpresak sortutako aparkaleku-premiei buruzko Justifikazio Azterketan oinarrituz (arau berezi honen D.4. atalean zehaztua), Hernaniko Udalak, Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuekin duen bateragarritasunaren arabera (planeamendu orokor honi erantsi zaio), eraikin handiak egitea baimendu ahal izango du (sestra gainean eta/edo sestrapean), zerbitzuko aparkalekuak egiteko soilik erabili ahal izango direnak; horiek, gainera, ez dute erabilera etekintsua izango, eta, horrenbestez, ezta hirigintza-eraikigarritasuna ere.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honetarako araututako kalifikazio orokorrei dagozkienak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. sekzioan zehaztutakoaren arabera, eta arau berezi honek agindutako erabileren antolamendu xehakatuaren zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea (C.10/EP.01).

7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea
Egungo Sistema Lokalak (barneko bide-sarea, Urumea ibaiaren ibilguan eta Landarbaso errekan zehar ezarritako gune libreak) Areako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira,

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

- Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:
  - Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a)
  - Fauna-intereseko eremua (CS-4.b)
  - Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c)
  - Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b)
- Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean sartzea. (CS-2.e)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak. (CS-6.c)
- Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. <u>Ingurumena babesteko neurriak</u>
Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea. Horretarako dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez du beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Partzialak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

Arau berezi honen C.4.3 atalean zehaztutako eraikuntza-aukerak Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bidez zehaztuko dira.

11. Programazioa.
Antolamenduan zehaztutako partzelen eraikuntza-exekuzioa betetzeko epeak Plan Partzialak ezartzen dituenak dira (ikus Arau Berezi honen B atala), bai eta aplikazio orokorreko hirigintza-legediak ezarritakoak ere.

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

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

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

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1.- Area honetarako arautu duten eraikigarritasuna onartutako Plan Partzialak P1 partzelarako zehaztutakoa da (ikus arau berezi honen B atala). Era berean, solairuarteak eraikitzeko aukera izango da, arau berezi honen C.4 atalean araututakoaren arabera.

3.2.- Aurrekoari eragin gabe, Orona S. Coop. enpresaren jabetzakoak diren bi partzela independenteen artean eraikigarritasun fisikoaren aldaketak egitea baimendu da; bata area honetan dago, eta bestea (UG)LS.01.arean. Partzela horiek unitate funtzional bat osatzen dute, eta eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa guztiak ez du gainditzen aipatutako bi partzela horietarako ezarritakoa.

Eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa osoa lortzeko, kontuan izan behar da area honetan sartutako partzelari dagokionez —P1 indarrean den Plan Partzialak ezarritako 19.897,10 m^2-ko (t) eraikigarritasun fisiko guztiarekin—, jada 10.786,11 m^2 (t) erabili dira (2004ko urtarrilaren 21eko eraikuntza-baimena), eta beste 3.429 m^2 (t) (UG)LS.01 arean dagoen partzelara tokialdatu ziren, bulego-blokea eta zerbitzu-guneak handitzeko (2008ko apirilaren 4ko eraikuntza-baimena).

3.3.- Orona S. Coop. enpresaren jabetzako partzelen salbuespeneko eraikigarritasun fisikoa, arau berezi honen C.4.3 eta C.10 ataletan zehaztua, Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko du.

4. Erabilera xehakatuak.
Erregimen aplikagarria onartutako Plan Partzialak ezarritakoa da (ikus arau berezi honen B atala) edo, hala badagokio, emandako eraikuntza-baimenen baldintzek ezarritakoa. Haren erregimen osagarritzat, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1. sekzioan ezarritakoa aplikatuko da.

Area hau “Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean” sartzen denez (ikus area horren definizio grafikoa arau berezi honen “6 – Hirigintza Eraginak” planoan), erabilera xehakatuen erregimen hori Arau Subsidiarioen Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5. artikuluaren zehaztapenek mugatuko dute.

Arau berezi honen D.3.2 atalean zehaztutako eraikigarritasun fisikoak aldatzeko, justifikatu beharko da Orona S. Coop. enpresaren jabetza guztietan Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluak eta horren P1 partzelari aplikagarri zaion Plan Partzialaren ordenantzek jarduera ekonomikoetarako arautzen duten gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzen dela; bestela, azterketa frogagarri baten bidez (planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Iraunkorraren Planaren helburuekin bateragarria) justifikatu beharko da aparkaleku-premiak (langile-kopuruaren, lan-txanden eta enpresak ezartzen dituen garraio-bideen araberakoak, besteak beste) estalita daudela egungo zuzkiduren bidez edo aipatutako enpresa horren jabetzako lurzoruetan aurreikusi den zuzkiduraren bidez.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa…
Onartutako Plan Partzialak ezarritakoak dira (ikus arau berezi honen B atala).

Arau berezi honen C.10 atalean zehaztutako Plan Bereziak eraikuntza berriaren lerrokadurak eta profilak ezarriko ditu, honako gutxieneko jarraibide hauek betetzeari eragin gabe:

* 5 metroko distantzia partzelaren muga guztietara, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPean zehaztutakoa betetzeari eragin gabe.
* 3 solairuko profila sestra gainean (erlaitzaren altuera 10 metrokoa) eta 2 solairukoa sestrapean.

6. Partzelatzea.
Partzelatzea egiteko eta bertako eraikinak erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko onartutako Plan Partzialak ezarritako baldintzak finkatu dira (ikus arau berezi honen B atala).

7. Jabetza-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik eratorritakoak dira; antolamendu hori, hain zuzen, arau berezi honen “4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak” planoan dago jasota.

Partzela pribatu eraikigarriak salbu, Areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruari dagokio.

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

E. - EXEKUZIO-ERREGIMENA

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

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerek arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPa eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena, besteak beste).

Arau berezi honen "5 – Hirigintza Exekuziorako Baldintzak" planoan, jarduketa isolatu bat mugatuko da: EP.01.1; hori antolamendu finkatuko partzela bati dagokio, indarrean den Plan Partzialak ezarritako eraikigarritasun fisikoa oraindik agortu ez duenari, hain zuzen.

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

3. Hirigintza Jarduketako Programa.
Ez dago beharrik.

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

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

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

(UG)EP.02 SEKTOREKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Sektore hau Lastaolako zubia eta Nafarroako errepidea (GI-3410) lotzen dituen bidearen hegoaldean dauden lursailek osatzen dute, eta lursail horiek Urumea ibaiak, aipatu errepideak eta Electroquímica, SA eta Arkema enpresek mugarritzen dituzte. Hau da, SUE-31.2 (Epele) sektorearen Plan Partzialeko 2. Exekuzio Unitateari dagozkio. Partzialki urbanizatutako eta eraikitako lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 32.020 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Honako hauek erabakitako antolamendua finkatzea: “SUE-31.2 (Epela) Sektoreko Plan Partzialak" (Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartua 2002ko uztailaren 30ean) eta haren “Aldaketa Zehatzak” (Hernaniko Udalbatzak behin betiko onartua 2009ko abenduaren 18an).

- Aipatu Plan Partzialeko “Exekuzio-unitateen mugaketa-espedientea” izenekoaren ondoriozko 2. exekuzio-unitatearen finkapena (unitate hori Hernaniko Udalbatzak onartu zuen behin betiko, 2003ko azaroaren 25ean).

- Aipatu UE2 hori exekutatzea, bereziki honako hauei dagokienez:

* Urbanizazioa osatzea eta berregokitzea; partzialki eraikita dago.
* Berdinbanaketa- eta lagapen-prozesua osatzea, eta, horretarako, kontuan hartzea, alde batetik, 2003ko uztailaren 17an SPRIk (sektorea sustatzen duen sozietatea) eta Cover Systems enpresak (jadanik Alcogras-eko pabiloi zaharrean kokatua) sinatutako hitzarmena eta, bestetik, 2009ko urtarrilaren 2an SPRIren eta Hernaniko Electroquímica enpresaren artean izenpetutako kontratua.

- Uztailaren 16ko 1.254/1999 Errege Dekretuan adierazitakoaren arabera (uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatu zuen aurreko errege-dekretu hori), indarreko Plan Partzialeko erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, planeamendu orokor honek "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area" deritzonerako erabakitako araudia kontuan hartuta.

- Electroquímica de Hernani, SA enpresarenak diren partzelen artean eraikigarritasun fisikoa aldatzeko aukera arautzea, enpresa horrek erosiko baitu sektoreko 2. exekuzio-unitateko 3. partzela.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

1. Mugaketa.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: “1-Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Lurralde-banaketa”. Bat dator indarreko plan partzialeko 2. exekuzio-unitatearen mugaketarekin.

2. Lurzoruaren sailkapena.
Lurzoru hiritargarri sektorizatua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“B.10 Industria-erabilera” gunea (azalera: 31.017 m^2).

“C.10 Bide-komunikazioaren sarea” sistema orokorra (azalera: 1.003 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1.- Sektore honen hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, Plan Partzialean eta haren aldaketa onartuan adierazitako baldintzen eta ezaugarrien araberakoa (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Eraikigarritasun horren kalkulua behin betiko onartutako Plan Partzialeko Ordenantzetan aurreikusitakoaren arabera egingo da.

4.2.- Electroquímica de Hernani, SA enpresak sortutako aparkaleku-beharren Justifikazio Ikerketan oinarrituta (arau berezi honetako D.4. atalean aurreikusia), Hernaniko Udalak, planeamendu orokor honi atxikitako Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuekin bat datozen aztertuta, baimena eman ahal izango du bi eraikin egiteko sestra gainean eta/edo azpian; eraikin horiek zerbitzuko aparkalekurako baino ez dira izango, eta ez dira dirua irabazteko erabilerakotzat hartuko, ez eta, beraz, hirigintza-eraikigarritasunezkotzat ere.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Sektore 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, erabileren antolamendu xehakatua gauzatzeko, egindako zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo Bide Sistema Orokorra finkatzea: Nafarroara doan GI-3410 errepidea (C.10/EP.02).

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.
Onartutako planeamendu partzialean erabakitako tokiko sistemak (barruko bide sarea, gune libreak eta zuzkidurak) sektorearen antolamendu xehakatua arautzeko egiturazko baldintza dira.

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

- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen Inbentarioan (erref.: 5) sartzea "Cover System, SL" enpresaren lursailak, Industria Aktibo moduan (CS-2.d)
- Hondoratze-arriskua, 0-10 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin (CS-2.c)
- Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:
  - Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a)
  - Fauna-intereseko eremua (CS-4.b)
  - Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c)
  - Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b)
- Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen barruan sartzea (CS-2.e)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)
- Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
Sektore honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

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

1. Atmosfera eta airea
Sektore honetan kokatuko diren jarduera industrial berriek izan dezaketen eragina jarduerak baimendu eta abiarazi aurretik ebaluatu eta kontrolatu beharko da.

2. Beste gai batzuk
Sektore hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira Udalak, honako alderdi hauei dagokienez, planeamendu orokorraren barruan onar ditzakeen udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak: obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren eragina ahalik gehiena gutxitzea; obrek inguruko biztanleen artean eragindako kalteak ahalik gehiena gutxitzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Sektore honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), onartutako Planeamendu Partzialak ezarritakoa finkatzen baitu (ikus Arau Berezi honetako B atala).

Arau berezi honetako C.4.2. atalean aurreikusitako eraikigarritasun-aukerak hiri-antolamenduko plan berezi baten bidez zehaztuko dira.

11. Programazioa.
Hirigintza- eta berdinbanaketa-proiektuak egin eta onartzeko epeak, hala nola sektore hau exekutatzekoak, onartutako Planeamendu Partzialeko Jarduera Programan (ikus arau berezi honetako B atala) eta aplikazio orokorreko hirigintza-legedian adierazitakoak dira.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako "3-Kalifikazio xehakatua" izeneko planoan agertzen da, eta behin betiko onartutako Planeamendu Partzialak adierazitakoari dagokio (ikus arau berezi honetako B atala).

2. Eraikigarritasun fisikoa.

2.1.- Sektore honetan antolatzen diren hiru partzela eraikigarrietako bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasun fisikoa aipatu planeamendu partzialak haietako bakoitzari esleitutakoa da.

2.2.- Aurrekoa ukatu gabe, baimena ematen da eraikigarritasun fisikoa aldatzeko bi partzela independenteren artean; bata sektore honetan dago (indarreko planeamendu partzialeko P3 partzela), eta bestea aurrekoaren mugakidea den area batean, (UG)EP.03 arean, eta Electroquímica de Hernani, SA enpresarenak dira, eta unitate funtzional bat osatzen dute, horren eraikigarritasun fisikoa, guztira, aipatu bi partzelei guztira esleitutakoa baino handiagoa izan gabe.

2.3.- Hiri Antolamenduko Plan Berezi egokiak zehaztuko du indarreko Planeamendu Partzialeko P3 partzelaren ezohiko eraikigarritasun fisikoa; partzela hori Electroquímica de Hernani, SA enpresarena da, eta aipatu eraikigarritasuna arau berezi honetako C.4.2 eta C.10 ataletan dago aurreikusita.

3. Erabilera xehakatuak
Behin betiko onartutako planeamendu partzialak hartutakoa da erregimen aplikagarria (ikus arau berezi honetako B atala). Haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. sekzioak aurreikusitakoa erabiliko da.

Sektore hau "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area" izenekoan sartuta gelditzen denez (ikus area horren definizio grafikoa, arau berezi honetako "6- Hirigintza-afektazioak" planoan), erabilera xehakatuen aipatu erregimena mugatuta gelditzen da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 81.5. artikuluan jasotako zehaztapenen ondorioz.

Arau berezi honetako D.2.2. atalean aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa beste nonbaitera aldatzeko jarduerek justifikatu egin beharko dute Electroquímica de Hernani, SA enpresaren jabetza guztietan betetzen dela Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluak eta P3 partzelari aplika dakizkiokeen Planeamendu Partzialeko Ordenantzek jarduera ekonomikoen erabilerarako esleitutako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura, edo, bestela, hala egokituz gero, justifikatu egin beharko dute, egiaztatze-azterketa bidez (planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuen ildokoa), ezen aparkatzeko beharrak (langile-kopuruaren, laneko txanden, enpresak jarritako garraiobide kolektiboen eta abarren arabera) beteta daudela egungo zuzkidurarekin, edo aipatu enpresaren lurzoruan jartzea aurreikusita dagoenarekin.

4. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Indarreko planeamendu partzialak zehaztutakoak dira.

Arau berezi honetako C.10. atalean aurreikusitako plan bereziak eraikuntza berriaren lerrokadurak eta profilak zehaztuko ditu, gutxieneko jarraibide hauek betetzeari utzi gabe:

* 5 m-ko distantzia partzela-muga guztietara, alde batera utzi gabe, hala egokituz gero, EAEko ibaien lurralde-plan sektorialak eta Gipuzkoako errepideetarako foru-arauak aurreikusitakoa betetzea.
* Sestra gaineko 3 solairuko profila (10 m-ko altuera erlaitzean) eta 2 solairuko profila sestrapean.

5. Partzelatzea.
Partzela horietan eraikitzeko partzelatze- eta zatiketa-baldintzak finkatzen dira, erabilera edo jabetza independenteko lokalak izateko, baldintza horiek onartuta dagoen plan partzialean baitaude erabakita (ikus arau berezi honetako B atala). Horren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikuluan aurreikusitakoa erabiliko da.

6. Jabari-baldintzak.
Indarreko planeamendu partzialak jarritakoak dira (ikus arau berezi honetako B atala).

7. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian adierazitakoak dira.

E. - EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitate-adierazpena
Jarduteko, lehenagotik dauden jarduerak zabaltzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak dituzten edo izan dituzten lekutzat inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikuntza- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak ematean (ikus arau berezi honetako C.8 atala), lurzoruaren kalitate-adierazpena egiteko aurretiazko beharrari dagokionez, 1/2005 Legeak (otsailaren 4koa eta lurzoruaren kutsaduraren prebentzioari eta hura zuzentzeari buruzkoa) horretarako berariaz aurreikusitakoa kontuan hartuko da.

2. Hiritartze-lanak.
Sektorearen hiritartze-lanak hiritartze-proiektu egokia kontuan hartuta zehaztu eta exekutatuko dira, hiritartze-jarduketako programan aurreikusitakoaren arabera.

Hiritartze-proiektuak neurriak hartuko ditu sektorearen barruko tartean Urumea ibaiaren erribera lehenera ekartzeko; lorategien moduko tratamenduak saihestuko dira eta ibaiaren eta haren erriberako basoaren baldintza ekologikoak suspertzeko jarduketak proposatu (balizak jartzea obren fasean inor sar ez dadin, eta ingurua ostera landareztatzea haltzadi kantauriarrari lotutako espezieez).

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan aurreikusitako uholdeen aurkako jarduketak gauzatzeko beharrezkoak diren herri-lan arrunteko proiektuen idazketa sustatuko du.

3. Jarduteko baldintzak.
Indarreko planeamendu partziala garatzeko eta exekutatzeko egin beharreko hirigintza-proiektuetan adierazitakoak izango dira. Gainera, aurreko hori baztertu gabe, honako hauek erabakitzen dira:

* Sektore hau Jarduketa Integratuko eremu independentea izango da (AI-EP.02.1)

* Sektorea Exekuzio Pribatuko Erregimenaren mende geratzen da.

* Lehentasunez, hitzarmen bidezkoa izango da jarduteko sistema, aipatu proiektuetan horretarako zehatz daitekeena baztertu gabe.

* Hirigintza Jarduketako Programak exekuzio-unitate bakar bihurtuko du jarduketa integratuko eremu hau eta, horrenbestez, indarrean dagoen unitateen mugaketa hartuko du (ikus arau berezi honetako B atala).

Sektore honetan aurreikusten diren jarduketak egiteko orduan, SUE-31.2 (Epele) Sektoreko Plan Partziala Aldatzeko izapidetutako espedienteari buruz URA – Uraren Euskal Agentziaren Gipuzkoako Bulegoak 2005eko apirilaren 11n egindako txostenean dioena bete beharko da.

Aplikagarri den Araudi Sektorialaren zehaztapenak bete beharko dira (besteak beste, EAEko Ibaien LPS eta Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen araubidea).

4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Honi dagokionez, indarreko planeamendu partzialak eta aplikagarria den hirigintza-legediak diotena kontuan hartuko da.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.
Indarreko plan partzialak argi adierazten du gaur egun sektorean dauden eraikinak bat datozen ala ez exekutatu beharreko antolamendu xehakatuarekin, eta 2/2006 Legek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 101. artikuluan araututakoari jarraituz, eraikin horiek betetzekoa den arau-erregimenarekin.

6. Hirigintza-kargak.
Sektoreko jabeek doan lagako dizkiote Udalari eraikuntza-aprobetxamenduak eta lurzoruak, indarreko hirigintza-legediak zehaztutakoari jarraikiz.

Sektore honen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira bai hirigintza-legediak zehaztutakoak, bai sektorearen antolamendu xehakatua egiteko beharrezkoak direnak, sektorearen mugen barruan egon ala haietatik kanpo, hala nola, planeamendu orokor honetan erabakitakoaren arabera, Jarduketa Integratuko AI-EP.02.1. eremuari atxikita geratu direnak.Besteak beste, hauek:

* Cover Systems enpresaren jabetzako partzelatik indarreko planeamendu partzialean erabakitako bide-antolamendura sartzeko bideen egokitze-kostuak.

* Bide-adarrak gauzatzeak daukan kostua, edo sektoretik kanpoko sare orokorrei ekiteko beharrezko zerbitzu-azpiegiturak gauzatzeak daukana.

* Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak hartu beharreko baimen-erabaki egokiaren ondorioz sektore honi egotz dakizkiokeen jarduketen kostuak.

* Sektorearen barruko tartean Urumea ibaiaren erribera lehenera ekartzeko neurrien kostuak.

Karga eta betebehar horiek guztiak, legez sektoreari egotz dakizkiokeen beste batzuekin batera, Hiritartze Jarduketa Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala egokituz gero, Hernaniko Udalarekin izenpetu beharreko hitzarmenen arabera, bere planetan uholdeei aurka egiteko aurreikusitako jarduketak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)EP.03 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren eta Nafarroarako errepidearen (GI-3410) artean dauden lau partzela industrialek osatutako hiri-garapenari dagokio. Gaur egun, zatirik handienean eraikita eta urbanizatuta dauden lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 81.899 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentziarekin egindako egungo eraikinak finkatzea.

- Gune industrial horren ezaugarriei eustea, neurri ertain eta handiko industriak kokatzeko leku gisa.

- Eraikuntza-gaitasuna oraindik agortu gabe duten partzelak zabaltzeko aukera arautzea.

- Enpresa berarenak diren partzelen artean, eraikigarritasun fisikoa batetik bestera aldatzeko aukera arautzea.

- Hirigintza-antolamendua osatzea eta arearen hirigintza-egoera hobetzea; eta horretarako:

  * Espaloi bat egitea oinezkoentzat (2 cm-ko gutxieneko zabalera), Nafarroarako errepidearen bi ertzetan, eraikitako partzelen lerrokaduretan zehar.
  * Jabari publikoko lurzoru libreko zerrenda jarraitu bat egitea, Landarbasoko (edo Epelerrekako) ubidearen ezkerreko ertza babesteko eta naturalizatzeko, gutxienez 5 m-ko zabalerakoa, eta gauza bera helburu berarekin egitea Urumea ibaiaren eskuineko ertzean, sektore mugakidean antolatutakoari jarraipena emanez, gutxienez 10 m-ko zabalerarekin.
  * GI-341 errepidetik Epeleko bizitegi-gunera sartzeko bide-lotura hobetzea.
  * Oinezkoentzako espaloi bat egitea, gutxienez 2 m-ko sekziokoa, Epeleko bizitegi-gunera sartzeko kalean, ibilgailuentzat gutxienez 5 m-ko sekzioko tartea utzita.

- Hirigintza-arauketan EAEko ibaien lurralde-plan sektorialaren zehaztapenak gehitzea, urbanizazioaren eta eraikinen atzeranzko distantziei dagokienez.

- Uztailaren 16ko 1.254/1999 Errege Dekretuan adierazitakoaren arabera (uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatu zuen aurreko errege-dekretu hori), area honetan aplikagarria den erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, planeamendu orokor honek "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area" deritzonerako erabakitako araudia kontuan hartuta.

- Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresen jardueren sailkapena dela eta, sektore-arauditik edo haien jarduerak nahiz instalazioak baimentzeko administrazio-ebazpenek ezarritako baldintzetatik eratorritako betebeharrak eta kargak kasuan kasuko partzelen hirigintza-arauketan sartzea.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“B.20 Hirugarren sektoreko erabilera” gunea, Jolas-erabilera (azalera: 79.046 m^2).

“C.10 Bide-komunikazioaren sarea” sistema orokorra (azalera: 2.853 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1.- Area honetako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da, egungo eraikinen formaren ondorio dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, kasuan-kasuan emandako eraikuntza-baimenen baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Finkatutako eraikigarritasunari ondoren aipatzen diren partzelei dagokien eraikigarritasun berria gehitu behar zaio, partzela horietan oraindik ez baitira desagertu arau subsidiarioak berrikusi aurreko planeamenduak esleitutako eskubideak.

* b.10/ EP.03.1 (Enpresa: Electroquímica de Hernani)
* b.10/ EP.03.2 (Enpresa: Arkema)

Horietako bakoitzean, egungo eraikuntza handitzea baimentzen da, gehienez ere 0,50 m^2(t)/ m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna izateraino (partzela bakoitzaren guztizko azalera garbian aplikatzekoa). Eraikigarritasun-muga horrek ez dauka zerikusirik solairuarteko eraikuntza-tolerantziarekin (hurrengo epigrafean dago aratuta).

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

4.3- Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresek sortutako aparkaleku-beharren Justifikazio Ikerketan oinarrituta (arau berezi honetako D.4. atalean aurreikusia), Hernaniko Udalak, planeamendu orokor honi atxikitako Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuekin bat datozen aztertuta, baimena eman ahal izango du bi eraikin egiteko sestra gainean eta/edo azpian; eraikin horiek zerbitzuko aparkalekurako baino ez dira izango, eta ez dira dirua irabazteko erabilerakotzat hartuko, ez eta, beraz, hirigintza-eraikigarritasunezkotzat ere.

4.4.- Arau berezi honek tokiko bide-sistema gisa edo gune libreen sistema gisa antolatutako lurzoruak ez dauka hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoa izateagatik. Soil-soilik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko, Zuzkidura Publikoko Jarduketan sartutako lurzoruan (ADP-ZE.01.2), erabilera industrial bereizgarriko 0,15 m^2(t)/m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da (ikus arau berezi honetako E.3. atala).

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 honetako C.4.1. atalean antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna erabilera industrial bakar bati dagokio, haietako bakoitzeko.

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

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.
Arau berezi honek (B atala) ubideak eta Nafarroarako errepidearen ertzeko espaloia babesteko eta naturalizatzeko zerrendei dagokienez zehaztutako antolamendu-jarraibideak eta helburuak area honen antolamendu xehakatua arautzeko baldintzak izango dira.

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

- Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak gauzatzen diren edo gauzatu diren EAEko Lekuen Inbentarioan sartzea honako leku hauek (CS-2.d):
  - “Ditecpal, SL”, industria aktibo gisa (erref.: 2)
  - “Arkema, SA”, industria aktibo gisa (erref.: 3)
  - “Electroquímica de Hernani, SA”, industria aktibo gisa (erref.: 4)
  - “Bereziartua SA” (jarduera 90eko urteen amaieran eten zen; orubea beste jarduera industrial batek berrerabiltzen du), aldatutako kokaleku gisa (erref.:: 1)
- Arearen zati batek hondoratze-arriskua dauka, 0-10 urte bitarteko birgertatze-aldikoa, eta beste batek 10-100 urte bitartekokoa (CS-2.c).

- Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:
  - Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a)
  - Fauna-intereseko eremua (CS-4.b)
  - Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c)
  - Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko eremua (CS-6.b)
- Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen barruan sartzea (CS-2.e)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)
- Lur gaineko urak eta horien bazterrak babesteko erregimenaren eragina (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

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

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

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek erabakitakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak), arau berezi honetako E.2. atalean xedatutakoa baztertu gabe.

b.10/ EP.03.1 eta b.10/ EP.03.2 partzeletan aurreikusitako eraikigarritasun-handitzeen antolamendu xehakatua arau berezi honetan aurreikusitako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenen (zuzenean egikaritu beharrekoen) mende gelditzen da, hala nola, aurrekoaren osagarri, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoaren mende.

Arau berezi honetako E.3. atalean aurreikusitako partzelen berrantolatze xehakatu integrala hiri-antolamenduko plan berezi baten bidez egingo da.

Arau berezi honetako C.4.3. atalean aurreikusitako eraikigarritasun-aukerak hiri antolamenduko plan berezi baten bidez zehaztuko dira.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
b.10/ EP.03.1 eta b.10/ EP.03.2 partzelei finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz. Gainerako partzelak finkatutako hiri-lurzoruan daude.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: “3-Kalifikazio xehakatua”.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. b.10/ EP.03.1. eta b.10/ EP.03.2. partzeletan, egozten zaien eraikigarritasun fisikoa honako hauek kontuan hartzearen emaitza da: gaur egun (Udalak eraikitzeko emandako baimenean jasotako baldintza espezifikoen arabera) finkatuta dauden eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar); eta eraikigarritasun hori handitzeko ahalmena, arau berezi honetako C.4.1. eta C.4.2. ataletan zehaztutakoaren arabera.

3.2. Gainerako partzeletan, eraikigarritasuna gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Partzela horietan gehiago eraikitzerik ez dagoela pentsatzen da, solairuarteetan izan ezik; azken kasu hori arau berezi honetako C.4.2. atalean zehaztutakoaren arabera dago araututa.

Ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen partzela horietako erabilerarik eta jabetza pribaturik gabeko lurzoruan.

3.3. Aurreko epigrafean zehaztutakoa baztertu gabe:

* Baimena ematen da eraikigarritasun fisikoa aldatzeko bi partzela independenteren artean; bata area honetan dago, eta bestea (P3 partzela) aurrekoaren mugakidea den sektore batean, (UG)EP.02 sektorean, hain zuzen; biak Electroquímica de Hernani, SA enpresarenak dira, eta unitate funtzional bat osatzen dute, horren eraikigarritasun fisikoa, guztira, aipatu bi partzelei guztira esleitutakoa baino handiagoa izan gabe.

3.4. Hiri Antolamenduko Plan Berezi egokiek zehaztuko dute Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresen jabetzako partzelen ezohiko eraikigarritasun fisikoa (arau berezi honetako C.4.3. eta C.10. ataletan aurreikusitakoa).

4. Erabilera xehakatuak

Eraikitzeko eta jarduteko kasuan kasuko udal-lizentzietako baldintzetan espezifikoki adierazitakoa da. Erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. sekzioak aurreikusitakoa erabiliko da.

Area hau "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area" izenekoan sartuta gelditzen denez (ikus area horren definizio grafikoa, arau berezi honetako "6– Hirigintza-afektazioak" planoan), erabilera xehakatuen aipatu erregimena mugatuta gelditzen da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 81.5. artikuluan jasotako zehaztapenen ondorioz.

Arau berezi honetan eraikigarritasuna handitzeko edo eraikin berriak egiteko aurreikusitako eragiketek justifikatu egin beharko dute bete egiten dutela, partzela pribatuaren barruan, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 63. artikuluak jarduera ekonomikoen erabilerari esleitutako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura.

Bai hirigintza-eraikigarritasunaren handitzeek bai arau berezi honetako D.3.1. eta D3.3. ataletan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa beste nonbaitera aldatzeko jarduketek justifikatu egin beharko dute Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresen jabetza guztietan betetzen dela, hurrenez hurren, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 63. artikuluak jarduera ekonomikoen erabilerarako esleitutako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura, edo, bestela, hala egokituz gero, justifikatu egin beharko dute, egiaztatze-azterketa bidez (planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuen ildokoa), ezen aparkatzeko beharrak (langile-kopuruaren, laneko txanden, enpresak jarritako garraiobide kolektiboen eta abarren arabera) beteta daudela egungo zuzkidurarekin, edo aipatu enpresen lurzoruan jartzea aurreikusita dagoenarekin.

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

Finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

Baimendutako eraikin berriei dagokienez, jarraibide hauek kontuan hartuko dira:

* GI-3410 errepidearen mugatik atzera izan beharreko gutxieneko distantzia: 18 m.
* Urumea ibaiaren ubidetik atzera izan beharreko gutxieneko distantzia: 30 m.
* Landarbaso (edo Epelerreka) erretenaren bidetik atzera izan beharreko gutxieneko distantzia: 12 m.
* Gainerako partzela-mugetatik atzera izan beharreko gutxieneko distantzia: 5 m.
* Partzelaren gehieneko okupazioa: haren azalera garbiaren %50.
* Sestra gaineko solairu baten gehieneko profila (9 m-ko gehieneko altuera).
* Gainerako zehaztapenak (solairuartean eraikitzeari, sestra azpian baimendutako profilari, sestra gaineko altueran eta profilean dauden mugekiko salbuespenei eta abarri dagozkienak) Hirigintza Arau Orokorrek arautzen dituzte.

Jarraibide horiek, gainera, partzela jakin batzuen antolamendurako idazkietan ere kontuan hartu beharko dira arau berezi honen arabera.

Aurrekoa baztertu gabe, arau berezi honetako C.4.3. atalak aurreikusitako eraikinek ezingo dute gainditu sestra gaineko hiru solairuko profila (10 m-ko altuerako erlaitza), ez eta sestrapeko bi solairukoa ere.

6. Partzelatzea.
Zatiezintzat jotzen da finkatutako antolamenduaren emaitza den partzelazioa.

Ez da baimentzen eraikitakoaren zatiketa horizontala erabilerako edo jabetza independenteko lokaletan, eta orain dagoena finkatuta gelditzen da, dagokion udal-lizentziak babestuta badago.

Arau berezi honetako E.3 atalean aurreikusitako Erabateko Berrantolaketa Lanetan, Udalak baldintza espezifiko batzuk jarriko ditu, eraikinetan kasuan kasuko plan berezien arabera egin beharreko zatiketarako (erabilerako lokalak edo jabetza independentekoak).

7. Jabari-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako “4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak" planoan dago jasota).

Partzela pribatuak izan ezik, arearen gainerakoa erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

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

E. - EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Lurzoruaren kalitate-adierazpena.
Jarduteko, lehenagotik dauden jarduerak zabaltzeko eta lurzorua kutsa dezaketen jarduerak dituzten edo izan dituzten lekutzat inbentariatutako orubeei eragiten dieten eraikuntza- edo hirigintza-lan berriak egiteko lizentziak ematean (ikus arau berezi honetako C.8 atala), lurzoruaren kalitate-adierazpena egiteko aurretiazko beharrari dagokionez, 1/2005 Legeak (otsailaren 4koa eta lurzoruaren kutsaduraren prebentzioari eta hura zuzentzeari buruzkoa) horretarako berariaz aurreikusitakoa kontuan hartuko da.

2. Hiritartze-lanak.
Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak (ikus arau berezi honetako B atala) Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Ez da baimenduko ibilgailuentzako bide berriak egitea partzela pribatuetatik GI-3410 errepidera iristeko.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan aurreikusitako uholdeen aurkako jarduketak gauzatzeko beharrezkoak diren herri-lan arrunteko proiektuen idazketa sustatuko du.

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplika dakizkiekeen Sektore Araudiko zehaztapenak ere beteko dituzte (EAEko ibaien lurralde-plan sektoriala, Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen erregimena, besteak beste).

Jarduera eta eraikuntza finkatuta dauzkan partzela baten berrantolaketa osoa egin nahi denean (hura eraitsi eta erabat berreraikitzeko) edo Hirigintza Arau Berezi honek zehaztutako erabilera mugatuko erregimena edo zatiezintasuna birplanteatu, beharrezkoa izango da aldez aurretik hiri-antolamenduko plan berezi bat onartzea, jarraibide hauek jasoko dituena: hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera-erregimena eta arau berezi honek eraikuntza berriko jarduketetarako zehaztutako antolamendu-parametro geometrikoak. Udalak, horretarako, eta lursailen jabeak eskatuta, aldez aurretik zehaztu behar du zer baldintza bete beharko diren haiek partzelatzean, erabilera eta jabetza independenteko lokaletan zatitzean, gehieneko okupazioan, zuzkidura-estandarretan eta antolamendu- eta/edo hirigintza-esparruko beste alor batzuetan.

Gaur egun Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresek okupatutako partzelen kasuan, egungo jarduera behin betiko eteteagatik edo beste edozein gorabeherarengatik beharrezkoa bada Hirigintza Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren parametroak birplanteatzea (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra eta abar), aldaketa-proposamena nondik datorren eta une egokian egin den aztertu beharko da, hala nola egokitzen ote den (UG)EP-Epela azpi-eremuko hirigintza-antolamendurako oinarrizko irizpideetara eta lurralde honi eragiten dion hirigintza-problematikara. Egin nahi diren

aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartuko beharko dira, eta proiektu horretan partzelaren antolamenduaren birplanteamendu osoa aztertu beharko da, beharrezkoa izango baita egiturazko parametro berriak ezartzea.

Arau berezi honetako "5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak" planoan bi zuzkidura-jarduketa daude zehaztuta: EP.03.1 eta EP.03.2

Arau berezi honen baimenarekin hirigintza-eraikigarritasunean handitzeak gertatzen badira (solairuarte berriak egitea, edo daudenak handitzea), zuzkidurazko jarduketatzat hartuko dira.

Arau berezi honetan (ikus B atala) erabakita dagoen eta Hernaniko Udalak sustatu behar duen antolamenduak areako hirigintza hobetzeko zehaztuta dauzkan lanak egitean beharrezkoa bada jabetza pribatuko lursailak okupatzea, eta lursail horiek, hirigintza-legediaren arabera, edo arau berezi honetako zehaztapenen arabera, ez badaude lotuta lagapen publikoari, lurzoruaren jabeekin ados jarrita jokatuko da, edo, bestela, desjabetze-sistemaren bidez. Okupatu behar diren jabetza pribatuko lurzoruak desjabetzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3 artikuluan adierazitakoaren arabera, erabilera industrial bereizgarriko 0,15 m^2(t)/m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna zehazten da Zuzkidura Publikoko Jarduketa honetarako.

4. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dira egin beharrekoak.

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 hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak (ikus arau berezi honetako B atala) Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Arau berezi honetako E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jarduketen xede diren partzelen jabeek bete egin beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2. artikuluan jasotako betebeharrak eta, betiere, doan laga beharko dute planeamendu orokor honek area honetako hirigintza-antolamenduan zehaztuta dauzkan bideen eta gune libreen toki-sistemetarako lurzorua.

Partzela guztiei hirigintza-karga hauek egokituko zaizkie:

* Partzela bakoitzeko barne-hirigintza egitea.
* Finka ixtea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek jasotako zehaztapenen arabera.

* Zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak gauzatzea.* Zerbitzuko barne-sareak araudi orokorrera egokitzea, bereziki hauei dagokienez: gaikako saneamendua, isurtzeko baldintzak, ur beltzak eta industrialak araztea eta abar.

* Electroquímica de Hernani, SA eta Arkema, SA enpresen kasuan, aurreko kargez gain, bere gain hartu beharko dituzte hirigintza-jarduketen edo beste edonolakoen exekuzioa eta finantzaketa, hala nola obrak egitea edo neurriak hartzea beren jabetzako partzelen barrualde edo kanpoalderako, haien guztien zertarakoa hau izanik: alde batetik, sektore-araudian edo jarduerak nahiz instalazioak baimentzeko administrazio-ebazpenetan adierazitakoa betetzearren beren jarduera industrialetan eska dakiekeen segurtasuna bermatzea; eta, bestetik, gainjarritako CS-2.e "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area" baldintzaren erregimen erregulatzailea aplikatzearen ondorio gisa, hirugarrenen eskubide finkatuetan izan daitezkeen edonolako afektazioak konpontzea edo haiek egindako kaltea ordaintzea.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala egokituz gero, Hernaniko Udalarekin izenpetu beharreko hitzarmenen arabera, bere planetan uholdeei aurka egiteko aurreikusitako jarduketak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)EP.04 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Epelako auzoan dagoen bizitegi-multzoari dagokio. Zatirik handiena hiritartuta eta eraikita dauka.

– Gutxi gorabeherako azalera: 30.844 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo hiri-antolamendua eta udal-lizentziarekin egindako egungo eraikinak finkatzea.

- Oraindik hutsik dauden bi partzela txikitan eraikuntza-aprobetxamendu berri bat (bi familiarentzako etxea) ezartzeko eskubidea finkatzea (eskubide hori 1994tik indarrean dauden arau subsidiarioetan jasota dago), hirigune honetako egitura osatzeko.

- Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, Landarbasoko errekaren uholde-eremuen eta ubide horren hobekuntza hidraulikoa egiteko planen arabera, aldez aurretik baimena ematea antolatutako eraikuntza-eskubideak erabiltzeko baldintza izatea.

- Lanak egitea lur gaineko hirigintza, gune libre publikoak, zerbitzu-sare orokorrak eta errekaren ertzetako tratamendua hobetzeko.

- Uztailaren 16ko 1.254/1999 Errege Dekretuan adierazitakoaren arabera (uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatu zuen aurreko errege-dekretu hori), area honetan aplikagarria den erabilera xehakatuen erregimena mugatzea, planeamendu orokor honek onartutako "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area" izeneko baldintzatzaile gainjarriaren erregimen arautzailea kontuan hartuta.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“A.30 Dentsitate Txikiko bizitegirako” gunea (30.844 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1 Egungo garapena:
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da (egungo eraikinen formaren ondorioa da –lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua–), eta, nolanahi ere, Udalak kasuan-kasuan emandako eraikuntza-baimenen baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Arau berezi honek erabakitako antolamenduan finkatuta dauden familia bakarrarentzako edo birentzako eraikinetan, egun duten hirigintza-eraikigarritasuna handitzea baimentzen da, harik eta, etxebizitzetako bakoitzean, gehienez ere 180 m^2(t)-ko gehienekoa izan arte sestra gainean (2,00 m-ko altuera librera iristen diren estalkipeko guneak eta hegal itxiak barne), eta 90 m^2(t)-koa sestrapean (sotoko solairuak edo erdisotoa).

4.2 Garapen berria:
Antolatutako bi partzela berrietako bakoitzari hurrengo hirigintza-eraikigarritasun hau esleitzen zaio:

* Sestra gainean (beheko solairua, goragoko solairuak eta estalkipea): 360 m^2(t)

* Sestra azpian (sotoa / erdisotoa): 180 m^2(t)

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek, erabileren antolamendu xehakatua gauzatzeko, egindako zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Antolatutako bi partzela berrietako bakoitzean, hirigintza-eraikigarritasun berria hau da, esleitutako erabileraren arabera:

* Sestra gainean: 360 m^2(t), bizitegi-erabilerarako. Eraiki beharreko etxebizitzen kopurua gehienez ere 2 izango da (batez besteko azalera eraikia: 180 m^2(t)/etxeb.). Den-dena etxebizitza libreko erregimenerako.
* Sestra azpian: 180 m^2(t), zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Ez daude jasota arearen antolamenduan.

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.
Egungo barneko bide-sarea eta gune libre publikoa egiturazko baldintza erregulatzaile dira arearen antolamendu xehakatuan.

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

- Fauna-intereseko eremua (CS-4.b)
- Balizko arkeologia-gunea: Epele dorretxea (ageriko egiturarik gabe). (E kodea). (EHAA 1997-02-21) (CS-5.b)
- Area honetako zati batek urpean geratzeko dauka, 0-10 urte bitarteko birgertatze-aldikoa eta 10-100 urte bitartekokoa. (CS-2.c)
- Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Arearen barruan sartzea. (CS-2.e)
- Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

9.1. <u>Katalogatutako ondarea</u>
- Epele dorretxea (erref.: N-2. 10) balizko arkeologia-balioko zona da. Mugatutako eremuko jarduketetan (E kodea), Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondareko Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpeneko 4. artikuluan jasotakoa kontuan hartuko da (1997-02-21eko EHAA).
- Epeleko labeak (erref.: III-14): Ondasun higiezin hau EAEko monumentu aldarrikatzeko dago proposatuta, eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta dago III. motako babes-erregimenarekin.

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

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honetan adierazitakoa da (erantsitako 3. eta 4. planoak):

Eraikuntza berriko partzelei dagokien antolamendu xehakatua, halaber, arau berezi honetan dago adierazita; horregatik, zuzenean egikaritu beharrekotzat hartzen da (ikus erantsitako orri grafikoak).

Hala ere, partzela horietarako zehaztutako antolamendu xehakatua berregokitu edo birplanteatu ahal izango da xehetasunezko azterketa egokiaren bidez, alde batera utzi gabe arau berezi honetan eraikinen forma mugatzeko

adierazitako parametroak bete behar izatea (gehieneko okupazioa, profila, altuera, muturreko lerrokadurak eta abar).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

Salbuespena dira mugatutako partzela eraikigarri berriak ("a.30 / EP.04.1" eta "a.30 / EP.04.2"), finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria baitagokie, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: "3-Kalifikazio xehakatua".

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1 Egungo garapena:
Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Arau berezi honetako C.4. atalean jasotakoa baztertu gabe, agortutzat jotzen da area honetako eraikitze-ahalmena, eta ez da baimentzen bigarren mailako aprobetxamendurik erabilerarik eta jabetza pribaturik gabeko lurzoruan.

3.2 Garapen berriak:

"a.30 / EP.04.1" partzela
* Bizitegirako erabilera: 360 m^2(t); den-dena etxebizitza libreko erregimenerako. Hegal itxiak barne, bai eta estalkipeko guneak ere, 2 m-ko altuera edo handiagoa badute.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 180 m^2(t)

"a.30 / EP.04.2" partzela
* Bizitegirako erabilera: 360 m^2(t); den-dena etxebizitza-libreko erregimenerako. Hegal itxiak barne, bai eta estalkipeko guneak ere, 2 m-ko altuera edo handiagoa badute.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 180 m^2 (t)

4. Erabilera xehakatuak
Finkatutako partzeletan, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. atalean adierazitakoa da erregimen aplikagarria, eraikinetako behe-solairuen erabileraren erregulazioa salbuetsita, ez baita aplikagarria izango; izan ere, behe-solairu horietan ibilgailuen aparkatze- eta trastelekuerabilerak baino ez dira baimentzen, edo zerbitzuko komunitate-instalazioak, edo, hala egokituz gero, etxebizitzaerabilera, edo merkataritza-erabilerak, kasuan kasuko eraikuntza- edo jarduera-baimenek berariaz hala xedatuz gero.

Area hau "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area"ren barruan sartuta dago (ikus Area horren definizio grafikoa Arau Partikular honen 6. Planoan – "Hirigintzako Eraginak"). Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 81.5 artikuluan ezarritako zehaztapenek mugatuko dute erabilera xehatuen araubide hori.

Lurzoru libre pribatua lorategi-area, baratze, sarbide eta aparkaleku gisa baino ezingo da erabili.

Arau berezi honek proposatutako eraikin berrietan, erantsitako orri grafikoetan zehaztutakoa kontuan hartuko da erabileren antolamendu xehakatua erabakitzean.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira. Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

Arau berezi honetako C.4. atalean adierazitakoaren arabera egin daitezkeen handitzeek ez dituzte aldatuko egungo eraikinaren profila eta solairu-kopurua, eta beti errespetatuko dute partzelaren mugekiko 5 m-ko gutxieneko distantzia.

"a.30 / EP.04.1" eta "a.30 / EP.04.2" partzeletan proposatutako eraikin berriei dagokienez:

Lerrokadurak arau berezi honi erantsitako orri grafikoetan azaltzen direnak dira, eta muturreko lerrokaduratzat hartu behar dira. Betiere:

- "a.30 / EP.04.1" partzela: lerrokadurek 10 m-ko gutxieneko distantzia errespetatuko dute sarbideko kalearen partzela-mugarekiko, eta 5 m-koa gainerako mugekiko.
- "a.30 / EP.04.2" partzela: lerrokadurek 5 m-ko gutxieneko distantzia errespetatuko dute sarbideko kalearen partzela-mugarekiko, eta 3 m-koa gainerako mugekiko.
- Eraikinetik errekaren ubidera arteko distantziak EAEko ibaien lurralde-plan sektorialean adierazitakoa errespetatuko du (12 m, gutxienez).

Aurreikusitako eraikuntzaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek erabakitako erreferentziazko sestrari dagokionez, honako hau izango da: Sestra gainean: behe-solairua + solairu bat + estalkipeko solairua (6 m). Sestra azpian: soto bat.

Eraikin bakoitzean, solairuko gehieneko okupazioa 180 m^2-koa izango da.

Arau berezi honi erantsitako orri grafikoetan zehaztutako beheko solairuetan eta goragokoetan baino ez dira baimentzen hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek araututa dauden bezala, partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren gehieneko maila betetzea baztertu gabe.

6. Partzelatzea.
Zatiezintzat jotzen da finkatutako antolamenduaren emaitza den partzelazioa.

Hauek dira antolatutako partzela eraikigarri berriak:

* "a.30 / EP.04.1" partzela, bizitegi-erabilerakoa, 1.927 m^2-ko azalerakoa (g.g.b.). Zatiezina.
* "a.30 / EP.04.2" partzela, bizitegi-erabilerakoa, 847 m^2-ko azalerakoa (g.g.b.). Zatiezina.

Antolatutako eraikin berriak etxebizitzatan zatitzean, ezingo da gainditu bizitegi-eraikin independente bakoitzeko 2 etxebizitzako kopurua. Lokal osagarriek, edo zerbitzukoek, funtzio- eta erregistro-unitate bat osatuko dute aipatu etxebizitzekin.

7. Jabari-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako "4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak" planoan dago jasota).

Areako eremu osoa, antolamenduaren arabera bizitegi-partzela eraikigarrietarakoa den lurzorua izan ezik, erabilera eta jabari publikoko lurzoruari dagokio.

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

E. - EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Egikaritzeko aldez aurreko baldintza.
Area honek uholde-arriskua daukanez 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin, antolatutako eraikuntza berriko partzelak egikaritu aurretik edo egikaritzen diren bitartean, behar-beharrezkoa izango da Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak edo jabe partikularrek guztiz betetzea uholdeen aurkako zenbait jarduketa; hain zuzen ere, hiri-garapen honi zuzen lotuta gelditu eta Landarbasoko (edo Epelerrekako) errekako ubidearen berariazko azterketa hidrauliko nahiz antolamenduaren esparruko batek zehaztu beharrekoak.

Era berean, erabilerak eta eraikinak zabaltzeko edo lehendabizikoz ezartzeko, ezinbesteko baldintza izango da gainjarritako "Jarduera Arriskutsuko Segurtasun Area" baldintzako zehaztapen arautzaileak betetzea (planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrek zehaztuta daude).

2. Hiritartze-lanak.
Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Partzela eraikigarri berrietan, kasuan kasuko hirigintza-lan osagarrien proiektuak kontuan hartuta zehaztu eta egikarituko dira osagarrizko hirigintza-lanak (zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak eta bai sarbideak, bai eraiki gabeko lurzoru pribatua, bai antolamendu xehakatuak zehaztutako lagapen publikoko lurzorua egokitzea).

3. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko, handitzeko eta ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau berezi honetako “5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak" planoan bi zuzkidura-jarduketa daude zehaztuta: EP.04.1 eta EP.04.2Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 42. artikuluan adierazitako ondorioetarako, beharrezko birpartzelatze-proiektuak onartuko dira, kasuan kasuko jarduketetako eraikuntzaren aurretik.

Erabakitako zuzkidurazko jarduketetan, bi familiarentzako eraikin oso bat izango da gutxieneko eraikuntza-unitatea.

Arau berezi honek (C.4.1. atala) baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean egin litezkeen handitzeak, halaber, zuzkidurazko jarduketatzat hartuko dira.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dira egin beharrekoak.

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 hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Arau berezi honetako E.2. atalean jasotako zuzkidurazko jarduketen xede diren partzelen jabeek behar-beharrezkoa izango dute Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2. artikuluan adierazitako betebeharrak betetzea.

Exekuzioari egotz dakizkiokeen aurreikusitako hirigintza-kargatzat hartuko dira (zuzkidurazko jarduketak) erabakitako antolamendua gauzatzearekin zerikusi zuzena dutenak, jarduketa horien mugen barruan kokatuta gelditu zein ez.

EP.04.1. eta EP.04.2. zuzkidurazko jarduketen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira bai hirigintza-legediak zehaztutakoak, bai erabakitako antolamendu xehakatua gauzatzeko beharrezkoak direnak, jarduketen mugen barruan egon ala haietatik kanpo, hala nola, planeamendu orokor honetan erabakitakoaren arabera, jarduketa horiei dagozkien eremuei atxikita geratu direnak. Besteak beste, hauek:

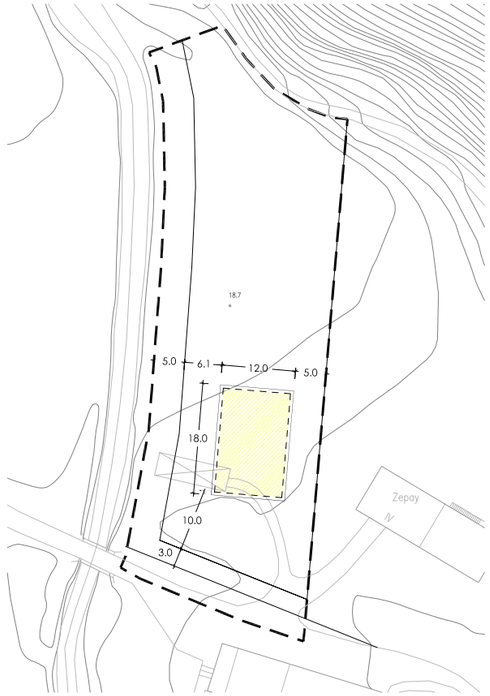
* Areatik kanpoko sare orokorrekin lotzeko zerbitzuko azpiegitura-adarrak egikaritzearen kostua.
* Ur beltzak isurtzeko eta arazteko sistema egin eta mantentzearen kostuak.
* Jarduketa-eremuaren barruko kale-tarteko hirigintza egokitzea (galtzada eta espaloia).
* Jarduketa-eremuaren barruan, errekaren ertzean barrena antolatutako lurzoru libreko zerrendari dagokion tartea egokitzea eta bertan hirigintza-lanak egitea.
* Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak hartu beharreko baimen-erabaki egokiaren ondorioz unitate hauei egotz dakizkiekeen jarduketen kostuak.
* Jarduketa bakoitzari egotz dakizkiokeen uholde-kontrako jardueren guztizko kostu ekonomikoaren zati proportzionalaren finantzaketa, Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak Hernaniko Udalarekin izenpetuko duen hitzarmen egokian zehaztu beharreko ehunekoan.

Antolatutako gainerako partzelei hirigintza-karga hauek egokituko zaizkie:

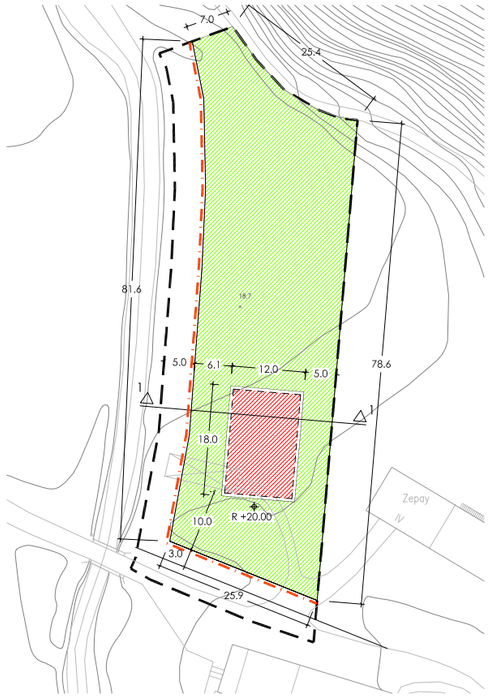
* Partzela bakoitzeko barne-hirigintza egitea.
* Finka ixtea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek jasotako zehaztapenen arabera.
* Zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak gauzatzea.

* Ur beltzak isurtzeko eta arazteko sistema egin eta mantentzearen kostuak beren gain hartzea.

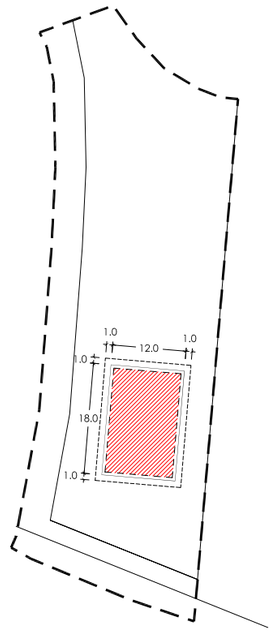
Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere eskumenekoak baitira Urumea ibaia eta Landarbasoko (Epelerreka) erreka, azterketa hidrauliko espezifikotik (ikus arau berezi honetako E.1. atala) eratortzen diren uholdeen kontrako babes-lanak gauzatu eta finantzatuko ditu, bere planen eta programen arabera.



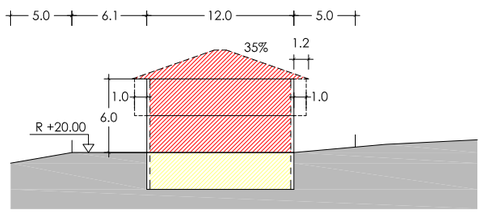
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



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

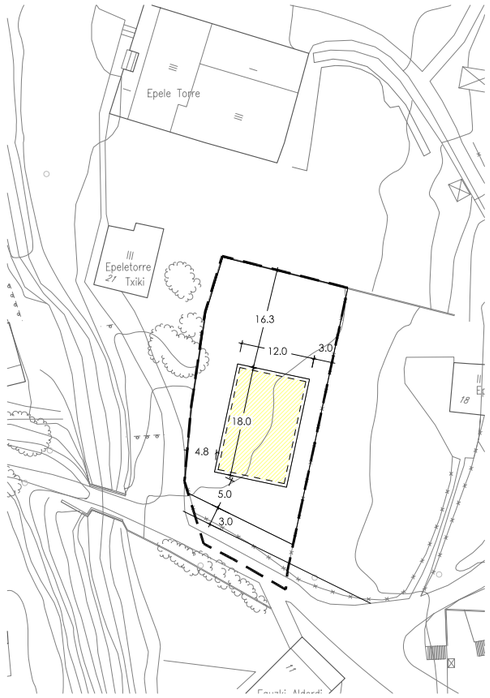
HIRIGINTZA - ARAU BEREZIAK
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

URUMEA/GOIA
EPELA

EP.04.1

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

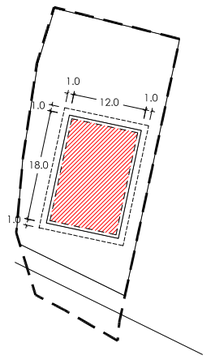
E - 1:1000



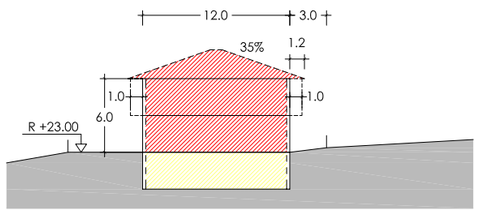
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



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/GOIA
EPELA

EP.04.2

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

E - 1:1000

(UG) ER – EREÑOTZU

AZPI-EREMUA

(UG)ER.01 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hau Ereñotzuko hiriguneko alde zaharrenari dagokio. Hortaz, gaur egun eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

- Gutxi gorabeherako azalera: 24.807 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo antolamendua finkatzea; antolamendu hori 1996an behin betiko onartutako arau subsidiarioek zehaztu zuten. Finkatutako antolamendu horren barruan, jadanik aurreikusita dago Ereñotzuko auzoko 8. zk.ko partzelan (aipatu arau subsidiarioetako SU-32.4 area) kokatu beharreko bizitegi-eraikuntza berria, baina oraindik egikaritu gabe dago.

- Egungo eraikinak finkatzea; udal-lizentzien arabera eraikitakoak dira.

- Dauden Ekipamenduko Sistema Orokorrak (irakaskuntzakoa, kiroletakoa eta erlijiosoa) eta Hiriko Gune Libreenak (plaza) finkatzea. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren SU-32.3 arean oraindik exekutatzeke dagoen zatia berrantolatzea, hari Ekipamendu Publikoko erabilera emateko (erreserba, etorkizuneko zuzkidura-premiei aurre egiteko). Parrokiaren inguruan dagoen ekipamendu-arean zuzkidurazko eraikin edo instalazio berriren bat (pilotalekua edo bestelako zerbitzu publikoak) eraikitzeko aukera aintzat hartzea.

- Lanak egitea lur gaineko hirigintza eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko; besteak beste, ingurumenari, GI-3410 errepideko zeharbideko zirkulazioa arintzeari eta ur beltzetarako kolektore orokorra egiteari dagokienez.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

“A.20 Dentsitate ertaineko bizitegirako” gunea (azalera: 10.823 m^2).

“A.30 Dentsitate txikiko bizitegirako” gunea (azalera: 6.621 m^2).

“C.10 Bide-komunikazioaren sarea” sistema orokorra (azalera: 2.532 m^2).

Irakaskuntza- eta erlijio-arloko “E.00 komunitate-ekipamendua” sistema orokorra (3.195 m^2).

“D.10 hiri-gune libreak” sistema orokorra: plaza (1.636 m^2-ko azalera).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.

4.1 Egungo garapena:
Area honetako hirigintza-eraikigarritasun guztia finkatzen da, egungo eraikinen formaren ondorio dena (lerrokadurak, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), eta, nolanahi ere, Udalak kasuan-kasuan emandako eraikuntza-baimenen baldintza espezifikoek zehaztutako baldintza eta ezaugarrietan ezarritakoa.

Olaburu-Goikoa eraikinaren barrualdea, ordea, berriz ere zati daiteke, lau etxebizitzatan hain zuzen ere, baina finkatutako guztizko azalera eraikiaren gehieneko maila errespetatuta.

Komunitate-ekipamenduko sistema orokorrei dagozkien eta arau berezi honek antolatuta dauden partzela eraikigarriek ez daukate hirigintza-eraikigarritasunik, irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoetarako direlako.

4.2 Garapen berria:

Ereñotzu auzoko 8. zk.a

* Sestra gainean (beheko solairua eta goragoko solairuak): 240 m^2(t)

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

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek, erabileren antolamendu xehakatua gauzatzeko, egindako zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

Hau da area honetan antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun berria, esleitutako erabileraren arabera:

Ereñotzu auzoko 8. zk.a

* Sestra gainean: 240 m^2(t), bizitegi-erabilerarako. Eraiki beharreko etxebizitzen kopurua gehienez ere 2 izango da (batez besteko azalera eraikia: 120 m^2(t)-/etxeb.). Den-dena etxebizitza libreko erregimenerako.
* Sestra azpian: 120 m^2(t), zerbitzuko aparkalekurako eta etxebizitzen erabilera osagarrietarako.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo sistema orokorren finkapena:

- Bide-sistema orokorra (GI-3410. errepidea) (C.10/ER.01)
- Komunitate-ekipamenduko sistema orokorra (irakaskuntza- eta erlijio-arlokoa) (E.00/ER.01)
- Hiri-gune libreen sistema orokorra (plaza) (D.10/ER.01)

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzailerik zehaztea.

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

- Arearen zati txiki batek hondoratze-arriskua dauka, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldikoa. (CS-2.c)
- Balizko arkeologia-balioko zonak: Ereñotzuko burdinolak (D kodea) eta Ereñotzuko dorretxea (A kodea). (EHAA 1997-02-21) (CS-5.b)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)
- Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea

- "Ereñotzu baserria (dorrea)" (erref.: III-7) eta "Central Hidroeléctrica Ereñotzu" (erref.: III-11): ondasun higiezin hauek EAEko monumentu aldarrikatzeko daude proposatuta, eta Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Katalogoan sartuta daude III. motako babes-erregimenarekin.

- "Ereñotzuko San Antonio eliza" (erref.: IV-2) eta "Baserri Lonja (Ereñotzu)" (erref.: IV-10): ondasun higiezin hauek Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Katalogoan daude sartuta IV. motako babes-erregimenarekin.

- "Ereñotzuko burdinolak" (D kodea) (erref.: A-4.12) eta "Ereñotzuko dorretxea" (A kodea) (erref.: A-4.13): Balizko arkeologia-balioko zonak. Mugatutako eremuetako jarduketetan, Eusko Jaurlaritzako

Kultura Ondareko Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpeneko 4. artikuluan jasotakoa kontuan hartuko da (1997-02-21eko EHAA).

9.2. Ingurumena babesteko neurriak
Area hau exekutatzean, kontuan hartu behar dira udal-ordenantzek zehazten dituzten irizpideak, planeamendu orokorraren barruan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren eragina ahalik gehiena gutxitzea; obrek inguruko biztanleen artean eragindako kalteak ahalik gehiena gutxitzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); antolamendu horrek, beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak eta Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honetako B atala).

Finkatutako eraikin bat desagertu edo eraitsi, eta hura ordeztu nahi izanez gero, Udalak, komenigarritzat jotzen badu zonaren antolaketa hobea izan dadin, lerrokadurak edo finkatutako beste hirigintza-parametro batzuk berriz zehazteko eskatu ahal izango du, betiere arau berezi honek eraikigarritasunerako adierazitako gehieneko mailak errespetatuta, eta, horretarako, Plan Berezi bat edo Xehetasunezko Azterketa bat idatzi beharko da, egokia zein den, egin nahi diren berregokitzapenen zer-nolakoaren arabera.

Aurreikusitako eraikuntza berriko partzelei dagokien antolamendu xehakatua, halaber, arau berezi honetan dago adierazita; horregatik, zuzenean egikaritu beharrekotzat hartzen da (ikus erantsitako orri grafikoa).

Hala ere, partzela horietarako zehaztutako antolamendu xehakatua berregokitu edo birplanteatu ahal izango da xehetasunezko azterketa egokiaren bidez, alde batera utzi gabe arau berezi honetan eraikinen forma mugatzeko adierazitako parametroak bete behar izatea (gehieneko okupazioa, profila, altuera, muturreko lerrokadurak eta abar).

Sistema Orokorren lurzoruan, eraikin edo instalazio berriak (pilotalekua edo bestelakoak) Xehetasun Azterketa baten bidez antolatuko dira.

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

Ereñotzuko 8. zk.ko partzela eraikigarria salbuespena da; partzela horri finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria dagokio, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: “3-Kalifikazio xehakatua”.

3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1 Egungo garapena:
Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Agortutzat jotzen da area honetako eraikitze-ahalmena eta ez da bigarren mailako aprobetxamendurik baimentzen erabilerarik eta jabetza pribaturik gabeko lurzoruan.

Aurrekoaren salbuespen gisa, Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorreko partzelan (irakaskuntzakoa, kiroletakoa eta erreserbakoa) eta Gune Libreen Sistema Orokorrekoan, beharrezko eraikigarritasun fisikoa erabaki ahal izango da garatu beharreko zuzkidura-

programaren arabera, bazter utzi gabe arau berezi honetako D.5 atalean zehaztutako eraikuntza-parametroetatik eratortzen diren mugak.

3.2 Garapen berriak:

"a.30 / ER.01.1" partzela
* Bizitegirako erabilera: 240 m^2(t); den-dena etxebizitza libreko erregimenerako. Hegal itxiak barne, bai eta estalkipeko guneak ere, 2 m-ko altuera edo handiagoa badute.
* Erabilera osagarriak (aparkalekua, trastelekua, txokoa eta abar): 120 m^2(t)

4. Erabilera xehakatuak

Finkatutako bizitegi-partzeletan, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. atalean adierazitakoa da erregimen aplikagarria, eraikinetako behe-solairuen erabileraren erregulazioa salbuetsita, ez baita aplikagarria izango; izan ere, behe-solairu horietan merkataritza-, ibilgailuen aparkaleku-, trasteleku- eta etxebizitza-erabilerak baino ez dira baimentzen, familia bakarrarentzako edo birentzako bizitegi-eraikinak badira, edo kasuan kasuko eraikuntza-baimenek berariaz hala xedatu badute.

Lurzoru libre pribatua lorategi-area, baratze, sarbide eta aparkaleku gisa baino ezingo da erabili.

Komunitate-ekipamenduko partzela eraikigarriek, hurrenez hurren, erlijio- eta eskola-erabilera izan beharko dute. Halere, justifikatutako arrazoiak badaude, Udalak beste ekipamendu-erabilera batzuk ezartzea baimendu ahal izango du; titulartasun publikoarekin bigarren kasuan, eta publiko edo pribatuarekin, lehenengoan.

Ekipamendu Komunitario (erreserbakoa) gisa kalifikatutako partzela zuzkidura publikoetarako izango da, Ekipamenduko Udal Programaren beharrizanen arabera.

Arau berezi honek proposatutako bizitegi-eraikin berrian, erantsitako orri grafikoan zehaztutakoa kontuan hartuko da erabileren antolamendu xehakatua erabakitzean.

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

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira. Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

Eskola-ekipamenduko eraikuntzan egin daitezkeen erreformek edo, bestela, handitzeek jabetza-mugetatik gutxienez 3 m atzeratuta egon beharko dute, eta parrokiaren atzealdeko lerrokaduratik 10 m, eta gehienez ere 3 solairuko profila izango dute sestra gainean, partzelako puntu desabantailatsuenean. Sistema Orokorreko gainerako partzeletan, instalazioak edo zuzkidura-eraikinak ezartzean dagokion Xehetasun Azterketak xedatutako lerrokadurak eta profilak errespetatu beharko dira.

"a.30 / ER.01.1" partzelan proposatutako eraikuntza berriari dagokionez:

Lerrokadurak arau berezi honi erantsitako orri grafikoan azaltzen direnak dira, eta muturreko lerrokaduratzat hartu behar dira. Nolanahi ere, aurrealdeko lerrokadura eraikin mugakidearena izango da (Kontxita-Enea edo Ereñotzuko auzoko 7. zk.a), eta gainerako lerrokaduretan partzela-mugekiko 3 m-ko gutxieneko distantzia izango da.

Aurreikusitako eraikuntzaren profila eta altuera, antolamendu xehakatu honek erabakitako erreferentziazko sestrari dagokionez, honako hau izango da: Sestra gainean: behe-solairua + solairu bat (7 m-ko altuerako erlaitza). Sestra azpian: Sotoko solairu bat, edo erdisotoa.

Eraikinean, solairuko gehieneko okupazioa 120 m^2-koa izango da.

Arau berezi honi erantsitako orri grafikoan zehaztutako beheko solairuetan eta goragokoetan baino ez dira baimentzen hegalak, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek araututa dauden bezala, partzelari esleitutako eraikigarritasun fisikoaren gehieneko maila betetzea baztertu gabe.

6. Partzelatzea.

Zatiezintzat jotzen da finkatutako antolamenduaren emaitza den partzelazioa.

Bizitegi-erabilerakoa eta zatiezina den beste partzela eraikigarri bat antolatzen da: "a.30 / ER.01.1" partzela, gutxi gorabehera 508 m^2-koa.

Antolatutako eraikin berria zatitzean, ezingo dira izan 2 etxebizitza baino gehiago. Lokal osagarriek, edo zerbitzukoek, funtzio- eta erregistro-unitate bat osatuko dute aipatu etxebizitzekin.

7. Jabari-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako "4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak" planoan dago jasota).

Areako eremu osoa, antolamenduaren arabera bizitegi-partzela eraikigarrietarakoa den lurzorua izan ezik, erabilera eta jabari publikoko lurzoruari dagokio.

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

E. - EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Partzela eraikigarri berrian, kasuan kasuko hirigintza-lan osagarrien proiektuak kontuan hartuta zehaztu eta egikarituko dira osagarrizko hirigintza-lanak (zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak, sarbideak eta eraiki gabeko lurzorua egokitzea).

Eraikinak ibilgailuak GI-3410 errepidera iristeko bide bakarra izango du.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan aurreikusitako uholdeen aurkako jarduketak gauzatzeko beharrezkoak diren herri-lan arrunteko proiektuen idazketa sustatuko du.

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplika dakiekeen sektore-araudiko zehaztapenak ere beteko dituzte (EAEko ibaien lurralde-plan sektoriala).

Arau berezi honetako "5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak" planoan zuzkidura-jarduketa bat dago zehaztuta: ER.01.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 42. artikuluan adierazitako ondorioetarako, beharrezko birpartzelatze-proiektua onartuko da, unitate honetako eraikuntzaren aurretik.

Erabakitako zuzkidurazko jarduketan, bi familiarentzako eraikin oso bat izango da gutxieneko eraikuntza-unitatea.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dira egin beharrekoak.

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 hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

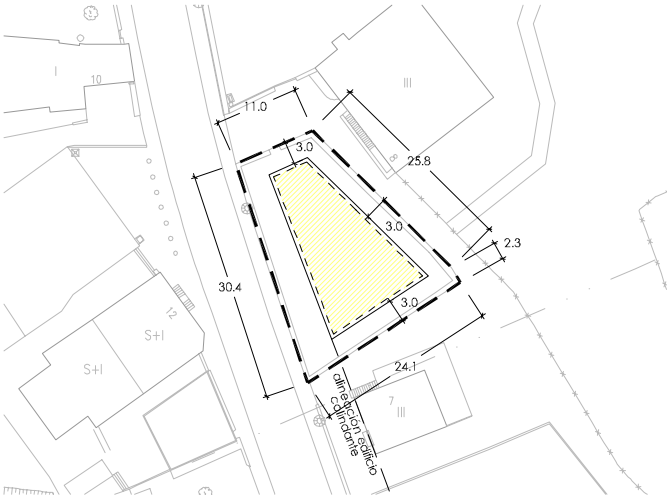
Aurreikusitako zuzkidurazko jarduketari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zerikusi zuzena dutenak, jarduketa horren mugen barruan kokatuta gelditu zein ez. Besteak beste, hauek:

* Perimetro-itxitura egitea (Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoaren arabera gauzatu beharrekoa), hala nola sarbideak, lurzoru libre pribatuaren gainazaleko tratamendua eta zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak.

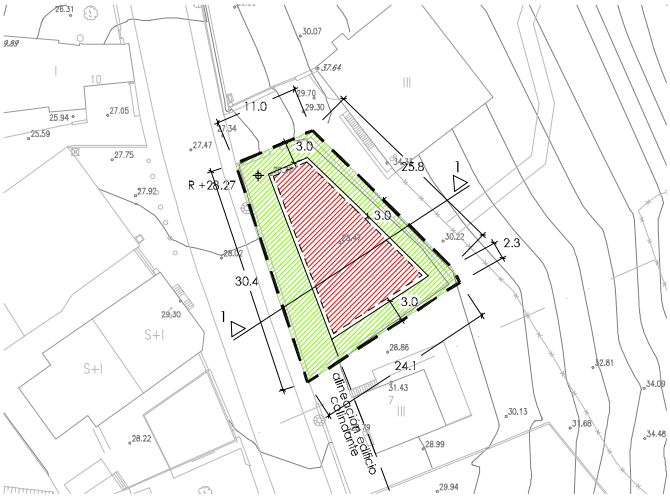
* Ur beltzak arazteko instalazioa (horretarako indarreko araudiarekin bat datozen ezaugarriz hornitua) egiteak eta mantentzeak sortutako gastuak, baldin eta eraikina egiten denean gauzatu gabe badago ur beltzak biltzeko sare orokorra).

Zuzkidurazko jarduketa horren jabeek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2. artikuluan adierazitako betebeharrak bete behar dituzte.

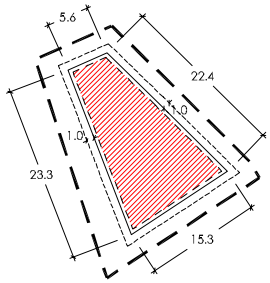
Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala egokituz gero, Hernaniko Udalarekin izenpetu beharreko hitzarmenen arabera, bere planetan uholdeei aurka egiteko aurreikusitako jarduketak gauzatu eta finantzatuko ditu.



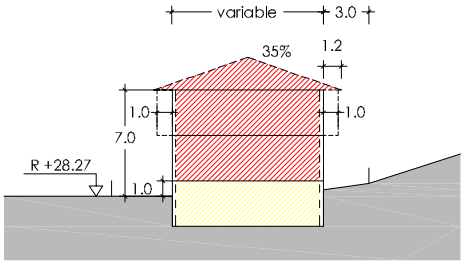
SOTO OINA
PLANTA SOTANO



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/GOIA
EREÑOTZU

ER.01.1

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

E - 1:1000

(UG)ER.02 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A. - DATU OROKORRAK

- Kokapena: Area hau Errenteriako Udalaren zentral hidroelektrikoa dagoen partzelari dagokio.
- Gutxi gorabeherako azalera: 1.569 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo instalazioak eta zerbitzuetako azpiegituraren erabilera (zentral hidroelektrikoa) finkatzea.

- Burdinolaren hondakinak eta zentral zaharreko instalazioak museo-area gisa erabiltzeko aukera.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"F.00 Zerbitzuetako azpiegitura" sistema orokorra, zentral hidroelektrikoa (azalera: 1.569 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Ez dauka hirigintza-eraikigarritasunik, area irabazi-asmorik gabeko zuzkidura publikoetarako gelditu baita.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi egokitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. atalak zehaztutakoaren arabera.

Egungo zerbitzuko azpiegitura-erabilera baino ez da baimentzen; hau da, berariaz azpiestazio elektrikorako eta haren osagarrizko zerbitzu eta instalazioetarako dena. Egungoa ez bezalako beste erabilera bat ezartzeko aukera Hirigintza Arau Berezi honetako E.2. atalean dago araututa, arau berezi honetako D.4. atalean erabileretarako zehaztutako antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bazter utzi gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo zerbitzuetako azpiegitura-sistema orokorrak finkatzea (zentral hidroelektrikoa) (F.00/ER.02).

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzailerik zehaztea.

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

- Arearen zati batek hondoratze-arriskua dauka, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldikoa. (CS-2.c)
- Balizko arkeologia-balioko zona: Ereñotzuko burdinolak (baserria, gaur egun) (D kodea). (EHAA 1997-02-21) (CS-5.b)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)
- Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea

- "Ereñotzuko burdinolak" (erref.: A-4.12) balizko arkeologia-balioko zona bat dira. Mugatutako eremuko jarduketetan (D kodea), Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondareko Zuzendaritzaren azaroaren 11ko Ebazpeneko 4. artikuluan jasotakoa kontuan hartuko da (1997-02-21eko EHAA).

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

Ez da beharrezkoa babes-irizpide berezirik zehaztea. Inola ere alde batera utzi gabe kasuan kasuko jarduera-baimenetatik horretarako erator daitezkeen baldintzak.

10. Garapeneko planeamendua.

Ez dago beharrik. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honetan adierazitakoa da (erantsitako 3. eta 4. planoak); arau berezi horretako zehaztapenetan, besteak beste, egungoa finkatzen da.

11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.

Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: "3-Kalifikazio xehakatua".

3. Eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

4. Erabilera xehakatuak

Partzela eraikigarria zentral hidroelektrikorako eta haren osagarrizko zerbitzuetarako erabili beharko da. Hala ere, Udaleko Ekipamendu Programan behar bezala justifikatuz gero, titulartasun publikoko ekipamendu-erabileretarako baliatu ahal izango da osorik edo zati bat.

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

Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira. Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

6. Partzelatzea.

Antolatutako partzela zatiezintzat jotzen da.

Era berean, ez da baimentzen eraikuntzaren barne-zatiketa erabilerako lokaletan edo jabetza independentea dutenetan.

7. Jabari-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako "4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak" planoan dago jasota).

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren agirian adierazitakoak dira.

E. - EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.

Areako hirigintza hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak arearen jabea den entitateak sustatu beharreko osagarrizko lan-proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

2. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak hobetzeko, egokitzeko edo ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu

Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplika dakiekeen sektore-araudiko zehaztapenak ere beteko dituzte (EAEko ibaien lurralde-plan sektoriala).

Egungo jarduera behin betiko eteteagatik edo beste edozein gorabeherarengatik beharrezkoa bada Hirigintza Arau Berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduaren parametroak birplanteatzea (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra eta abar), aldaketa-proposamena nondik datorren eta une egokian egin den aztertu beharko da, hala nola egokitzen ote den (UG)ER-Ereñotzu azpi-eremuko hirigintza-antolamendurako oinarrizko irizpideetara eta lurralde honi eragiten dion hirigintza-problematikara. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartuko beharko dira, eta proiektu horretan partzelaren antolamenduaren birplanteamendu osoa aztertu beharko da, beharrezkoa izango baita egiturazko parametro berriak ezartzea.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dira egin beharrekoak.

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 hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Antolatutako partzelari hirigintza-karga hauek egokituko zaizkio:

* Barne-hirigintza egikaritzea.
* Finka ixtea eta aurrerantzean horrela izatea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek jasotako zehaztapenen arabera.
* Zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak gauzatzea.
* Zerbitzuko barne-sareak araudi orokorrera egokitzea, bereziki hauei dagokienez: gaikako saneamendua, isurtzeko baldintzak, ur beltzak eta industrialak araztea eta abar.

(UG)ER.03 AREAREN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau GI-3410 errepidearen ondoan dago, Ereñotzuko gunea Nafarroarako bidean bukatzen duen gunean, eta kirol-ekipamenduko partzela batek eta horren aldameneko lursail batek osatzen dute. Hortaz, neurri batean eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 5.256 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo kirol-ekipamenduko sistema orokorra finkatzea.

- Lurzoruaren erreserbari eustea (oraindik egikaritu gabe dago); orain arte indarrean egondako planeamendu orokorrak sistema orokorrerako dauka izendatuta; eta haren erabilera berriz zehaztea komunitate-ekipamendu gisa.

- Aukera ematea egungo kirol-instalazioak handitzeko, haien osagarrizko zerbitzuak sortzeko, edo zuzkidurazko erabilera publiko berri bat ezartzeko, Ereñotzuko gunearen ekipamendu-beharren programaren arabera.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
“E.00 Komunitate-ekipamendua” sistema orokorra (Kirol-arlokoa eta erreserba) (4.826 m^2).

“C.10 Bide-komunikazioaren sarea” sistema orokorra (azalera: 430 m^2).

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

Soil-soilik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko, Zuzkidura Publikoko Jarduketan sartutako lurzoruan (ADP-ER.03.1), bizitegi-erabilera bereizgarriko 0,4 m^2(t)/m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuko da (Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza) (ikus arau berezi honetako E.2. atala).

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi egokitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. atalak zehaztutakoaren arabera.

Erabilera bereizgarria kirol-erabilera izanik, titulartasun publikoko ekipamendu-erabilera guztiak erabilera onargarriak dira.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Egungo komunitate-ekipamenduko sistema orokorra (kirol-arloa eta erreserba) (E.00/ER.03) eta bideko sistema orokorra (GI-3410 errepidea) (D.10/ER.03).

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.
Ez da beharrezkoa baldintza arautzailerik zehaztea.

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

- Arearen zati batek hondoratze-arriskua dauka, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldikoa. (CS-2.c)
- GI-3410 errepidetik eratorritako zorrak (CS-6.c)
- Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina (CS-6.b)

9. Babes-irizpideak.

9.1. Katalogatutako ondarea
Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko 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 barruan Udalak har ditzakeenak, alderdi hauei dagokienez: obrak exekutatzean, atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortutako hondakinak biltzea, tratatzea eta metatzea; obretan, hotsen, hautsaren eta abarren eragina ahalik gehiena gutxitzea; obrek inguruko biztanleen artean eragindako kalteak ahalik gehiena gutxitzea; eta abar.

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Area honetako antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honetan adierazitakoa da (erantsitako 3. eta 4. planoak):

Partzelaren antolamendu xehakatua (oraindik egikaritu gabea), halaber, arau berezi honetan zehaztuta gelditzen da; horregatik, zuzenean egikaritu beharrekotzat hartzen da.

Hala ere, partzela horretarako zehaztutako antolamendu xehakatua berregokitu edo birplanteatu ahal izango da xehetasunezko azterketa egokiaren bidez, alde batera utzi gabe arau berezi honetan eraikinen forma mugatzeko adierazitako parametroak bete behar izatea (gehieneko okupazioa, profila, altuera, muturreko lerrokadurak eta abar).

11. Programazioa.
Area honek ez du programaziorik.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
Kirol-ekipamenduko partzelari hiri-lurzoru finkatuaren kategoria dagokio, eta gainerakoari finkatu gabeko hiri-lurzoruarena, hirigintza faltagatik.

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: "3-Kalifikazio xehakatua".

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Egungo instalazioak handitzeko edo eraikin berriak egiteko proiektuak edo proiektuek beharrezko eraikigarritasuna hartuko du edo dute garatu beharreko ekipamendu-programaren arabera, bazter utzi gabe arau berezi honetako D.5. atalean zehaztutako eraikuntza-parametroetatik eratortzen diren mugak.

4. Erabilera xehakatuak
Finkatutako partzelak kirol-erabilerakoa izan beharko du, hala nola haren lagungarri edo osagarri direnen erabilerakoa, titulartasun publikoarekin baliatzen badira, edo, bestela, lagapen-erregimenean.

Ereñotzuko guneari dagokion Udalaren Ekipamendu Programaren arabera, "e.10 / ER.03.1" partzela eraikigarriaren zertarako osoa edo partziala zuzkidurazko erabilera hauen artean erabakiko da (titulartasun publikoarekin erabilita): irakaskuntza-, kultura-, kirol-, osasun- eta laguntza-erabilerak, komunitate-egoitza eta administrazio-/herri-zerbitzua, edo pareko erabilerak, hala nola gune libreak edo aparkalekua.

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

"e.10 / ER.03.1" partzela eraikigarriko lerrokaduren, profilen, altueren eta sestren finkapena eraikuntza-proiektu egokiaren bidez egingo da. Nolanahi ere, eraikin berriak ez du gaindituko sestra gaineko behe-solairuko + 2 solairuko gehieneko profila (10 m-ko altuerako erlaitza), ez eta soto batekoa ere sestra azpian, eta haren lerrokadurek partzela-mugekiko 5 m-ko gutxieneko distantzia gordeko dute, sektore-legediak (EAEko ibaien lurralde-plan sektorialak eta errepideetarako foru-arauak) erabakitako atzeranzko distantziak betetzea baztertu gabe.

6. Partzelatzea.
Zatiezintzat jotzen da finkatutako antolamenduaren emaitza den partzelazioa.

Zuzkidurazko erabilerakoa (sistema orokorra) eta zatiezina den beste partzela eraikigarri bat antolatzen da: "e.10 / ER.03.1" partzela, gutxi gorabehera 2.553 m^2-koa.

Baimena ematen da bi partzela horiek elkartzeko, funtzio- eta erregistro-unitate bakarra osa dezaten.

7. Jabari-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako "4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak" planoan dago jasota).

8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.
Ez da bidezkoa horiek aipatzea, ekipamendu-erabilera publikoa delako, irabazi-asmorik gabekoa.

E. - EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Udalari edo ekipamendua kudeatzearen ardura izendatu zaion erakundeari egokituko zaio bere kontura egokitzea eta mantentzea zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak udal-gidalerroei jarraituz, hala nola barnealdeko gune librearen tratamendua eta partzelaren itxitura egitea (azken horretan kontuan hartu beharko da Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek adierazitakoa).

Kasuan kasuko hirigintza-lan osagarrien proiektuak kontuan hartuta zehaztu eta egikarituko dira eraikin berrien osagarrizko hirigintza-lanak (zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak, sarbideak eta eraiki gabeko lurzorua egokitzea).

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak bere planetan aurreikusitako uholdeen aurkako jarduketak gauzatzeko beharrezkoak diren herri-lan arrunteko proiektuen idazketa sustatuko du.

2. Jarduteko baldintzak.
Egungo eraikinak handitzeko edo ordezteko lanek, hala nola oin berriko beste eraikin batzuk egitekoek, arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplika dakiekeen sektore-araudiko zehaztapenak ere beteko dituzte (EAEko ibaien lurralde-plan sektoriala eta errepideei buruzko foru-araua).

Arau berezi honetako "5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak" planoan zuzenean egikaritu beharreko jarduera bakan bat dago zehaztuta: ER.01.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.2. artikuluan erabakitakoaren arabera, desjabetzea izango da ADP honetan aplikatu beharreko jarduketa-sistema. Desjabetze horretarako, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 186.3. artikuluan adierazitakoaren arabera, bizitegi-erabilera bereizgarriko 0,4m^2(t)/m^2-ko hirigintza-eraikigarritasuna zehazten da Zuzkidura Publikoko Jarduketa honetarako (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza).

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dira egin beharrekoak.

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 hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Aurreikusitako handitze-jarduketen edo eraikuntza berriko jarduketen exekuzioari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira erabakitako antolamendua gauzatzearekin zerikusi zuzena dutenak, jarduketa horien mugen barruan kokatuta gelditu zein ez.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala egokituz gero, Hernaniko Udalarekin izenpetu beharreko hitzarmenen arabera, bere planetan uholdeei aurka egiteko aurreikusitako jarduketak gauzatu eta finantzatuko ditu.

(UG)ER.04 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

A.- DATU OROKORRAK

– Kokapena: Area hau Ereñotzuko guneko hego-ekialdeko zonan kokatutako bizitegi-piezari dagokio (Arau Subsidiarioetako SU-32.6 area). Gaur egun, zati batean eraikita eta urbanizatuta dauden lurrak dira.

– Gutxi gorabeherako azalera: 10.054 m^2

B. - ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA -HELBURUAK

- Egungo antolamendua finkatzea; antolamendu hori honako hauek erabaki zuten: alde batetik, "Arau Subsidiarioen Aldaketa SU-32.6 eta SU-32.7 areetan (Ereñozu)" delakoak (Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2002ko apirilaren 23an behin betiko onartua); eta, bestetik, SU-32.6 (Ereñozu) Arearen Hiri Antolamendurako Plan Berezia" izenekoak (Hernaniko Udalbatzak 2008ko abenduaren 18an behin betiko onartua.

- Egungo eraikinak finkatzea (udal-lizentzien arabera eraikitakoak).

- Arearen hirigintza egikaritu eta antolatutako Babes Ofizialeko Etxebizitzak eraiki ondoren, oraindik hutsik dauden edo eraikitzen ari diren bizitegi-partzelen eraikuntza osatzea.

C. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA

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

2. Lurzoruaren sailkapena.
Hiri-lurzorua.

3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.
"A.30 Dentsitate txikiko bizitegirako" gunea (10.054 m^2).

4. Hirigintza-eraikigarritasuna.
Areako hirigintza-eraikigarritasun osoa finkatzen da, onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketaren nahiz Plan Bereziaren araberakoa (ikus arau berezi honetako B atala), eta, betiere, Udalaren eraikuntza-lizentzietako baldintza espezifikoek adierazitako baldintzek eta ezaugarriek zehaztutakoa.

5. Erabilera-baldintza orokorrak.
Area honi esleitutako kalifikazio orokorrari dagozkionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategineko Hirigintza Arau Orokorren II.2.1. atalean aurreikusitakoaren arabera, eta arau berezi honek, erabileren antolamendu xehakatua gauzatzeko, egindako zehaztapenek ezarritako mugei eragin gabe.

6. Sistema Orokorren Sarea.
Ez dira antolatzen area honetan.

7. Egiturazko Tokiko Sistemen Sarea.
Egungo tokiko sistemak (barneko bide-sarea eta zuzkidurazko erreserbak) arearen antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak dira.

8. Antolamenduari gainjarritako baldintzak.
Ez dute eraginik area honen antolamenduan.

9. Babes-irizpideak.

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

9.2. Ingurumena babesteko neurriak

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

10. Garapeneko planeamendua.
Ez dago beharrik. Area honen antolamendu xehakatua Hirigintza Arau Berezi honek hartutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); antolamendu horrek, beste zenbait zehaztapenen artean, onartutako Plan Partzialak eta Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honetako B atala).

11. Programazioa.
Oraindik hutsik dauden partzelak egikaritzeko epeak onartuta dagoen planeamenduak (ikus Arau Berezi honetako B atala) eta aplikazio orokorreko hirigintza-legediak horretarako adierazitakoak dira.

D. - HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA

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

2. Lurzoruaren kalifikazio xehakatua.
Arau berezi honetako honako plano honetan agertzen da: “3-Kalifikazio xehakatua”.

3. Eraikigarritasun fisikoa.
Egikarituta dagoen partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa gaur egun dauden eta arau berezi honek finkatu dituen eraikinen forma (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua eta abar) kontuan hartzearen emaitza da, Udalak eraiki ahal izateko kasu bakoitzean emandako baimenean jasotzen diren baldintza espezifikoen arabera.

Agortutzat jotzen da aipatu partzela horietako eraikitze-ahalmena.

Oraindik eraiki gabe dauden partzelei (edo gaur egun egikaritzen ari direnei) (indarreko planeamenduko 2/3, 4/5, 6/7, 8/9, 11/12 eta 13/14 partzelak) dagokien eraikigarritasun fisikoaz den bezainbatean, eraikigarritasun hori onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketak eta Plan Bereziak adierazitakoa da (ikus arau berezi honetako B atala).

4. Erabilera xehakatuak
Erregimen aplikagarria onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketak eta Plan Bereziak adierazitakoa da (ikus arau berezi honetako B atala), edo, hala egokituz gero, emandako kasuan kasuko eraikuntza-baimenetako baldintzek adierazitakoa. Haren erregimen osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.4.1. sekzioak aurreikusitakoa erabiliko da.

Lurzoru libre pribatua lorategi-area, baratze, sarbide eta aparkaleku gisa baino ezingo da erabili.

5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa eta abar.
Partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira, Udalak eraikitzeko kasu bakoitzean emandako baimenean zehaztutako baldintza espezifikoen arabera.

Oraindik eraiki gabe dauden partzeletan (indarreko planeamenduko 2/3, 4/5, 6/7, 8/9, 11/12 eta 13/14 partzelak) proposatutako eraikinei dagokienez, onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketak eta Plan Bereziak (ikus arau berezi honetako B atala) adierazitakoak dira aplikatu beharreko parametro geometrikoak.

6. Partzelatzea.
Arau Subsidiarioen Aldaketako eta onartutako Plan Bereziko ordenantzek araututa dago (ikus arau berezi honetako B atala).

7. Jabari-baldintzak.
Erabakitako antolamendutik ondorioztatzen dira (antolamendua arau berezi honetako “4-Eraikuntza- eta jabari-baldintzak" planoan dago jasota).

Partzela eraikigarri pribatuak izan ezik, arearen gainerakoa erabilera eta jabari publikoko lurzorua da.

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

E. - EXEKUZIO ERREGIMENA

1. Hiritartze-lanak.
Area honetako hirigintza publikoa hobetzeko edo birmoldatzeko egin daitezkeen lanak Hernaniko Udalak sustatuko dituen herri-lan arrunteko proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira.

Oraindik egikaritu gabeko partzela eraikigarrietan, kasuan kasuko hirigintza-lan osagarrien proiektuak kontuan hartuta zehaztu eta egikarituko dira osagarrizko hirigintza-lanak (zerbitzu-sare orokorrekiko hartuneak, sarbideak eta eraiki gabeko lurzorua egokitzea).

2. Jarduteko baldintzak.
Eraikinak berritzeko edo ordezteko lanek arau berezi honek zehaztutako antolamendu egiturazko eta xehakatuaren zehaztapenak beteko dituzte, bai eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere.

Arau berezi honetako “5-Hirigintza-exekuziorako baldintzak" planoan sei jarduketa bakan daude zedarrituta (ER.04.1, ER.04.2, ER.04.3, ER.04.4, ER.04.5 eta ER.04.6.), antolamendua finkatuta daukaten eta oraindik hutsik dauden (edo egikaritzen ari diren) beste horrenbeste partzelari dagozkienak.

3. Hirigintza Jarduketako Programak.
Ez dira egin beharrekoak.

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 hirigintza publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko Udalak egin eta finantzatuko ditu.

Hernanin, 2011ko apirilean

TALDE IDAZLEA: HERNANIKO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Manuel Jiménez, arkitektoa

Nora Erdozia, arkitektoa

Arantza Arrazola, abokatua

LAGUNTZAILEAK:

- Ingurumen-inpaktuko baterako ebaluazioa: Ekolur S.L. – Tomas Aramburu, nekazaritzako ingeniari teknikoa.
- Mugikortasun Iraunkorreko Plangintza: Endara Injenieritza S.L. – Narciso Iglesias eta Garo Azkue, bideetako ingeniariak.
- Urumea ibaiko azterketa hidrauliko osagarria: Ikaur S.L. – Miguel Salaverria, bideetako ingeniaria.