
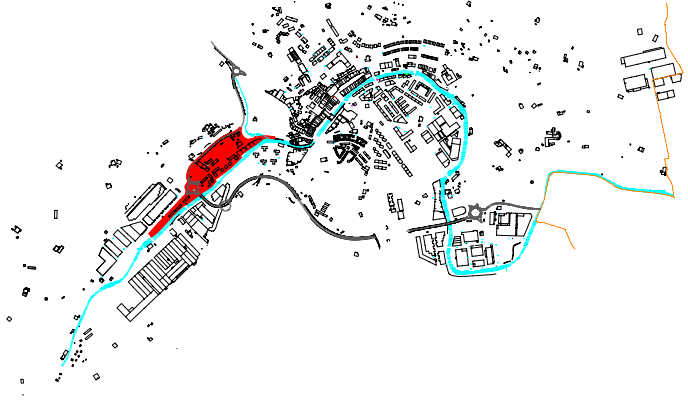




AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

AREAKO HIRIGINTZA FITXA				5.- "LANDAKANDA"									
DATU OROKORRAK													
SAILKAPENA		HIRI LURZORUA		GUZTIZKO AZALERA		61.993 m2.							
KALIFIKAZIOA		EGOITZA-AREA		AZALERA NETOA		49.800 m2.							
													
SISTEMA OROKORRAK													
IBAI-IBILBUEN SISTEMA OROKORRA		E-3	0 m2.										
KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA		D	11.478 m2.										
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA		E-1	0 m2.										
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA		F	0 m2.										
AZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA		A-2	50.515 m2.										
GUZTIZKO AZALERA			61.993 m2.										
BARNE HARTZEN DITUEN LEHENGO AREAK		ERAGINDAKO AZALERA M2.		JARDUERA MOTA	ETXEBIZITZA KOPURUA								
					EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA						
AREA 1.- ALTZIBAR - AFORASA		GUZTIRA	8.685	FINKAPENA	55	0	55						
AREA 2.- ENLACE DE ALTZIBAR		GUZTIRA	5.600	ERALDAKETA	0	0	0						
AREA 3.- LANDAKANDA		GUZTIRA	5.040	FINKAPEN.BIRSORK	27	10	37						
AREA 4.- ALTXBERTXO		GUZTIRA	9.310	FINKAPENA	60	0	60						
AREA 5.- ALTXBERTXO		GUZTIRA	21.580	FINKAPENA	143	0	143						
AREA 6.- ALTZIBAR		GUZTIRA	14.320	FINKAPENA	216	0	216						
GUZTIRA					501	10	511						
AZALERA NETOAREN GAINEKO DENTSITATEA					102,61 Etxeb/Ha								
BABESTUTAKO ETXEBIZITZA BERRIEN AURREIKUSPENA					0								
EKIPAMENDUAK													
HEZKUNTZA		OSASUNA		GIZARTE KULTURA		ADMINISTRAZIOA		ERLIJIOA		KIROLA		BESTE BATZUK	
PARTZ	ERAIK	PARTZ	ERAIK	PARTZ	ERAIK	PARTZ	ERAIK	PARTZ	ERAIK	PARTZ	ERAIK	PARTZ	ERAIK
								40	40	450			
ESPAZIO PUBLIKOAK (GUTXI GORA BEHERAKO AZALERAK)													
ERREPIDEAK		APARKALEKU.		ESPALOIAK ENPARANTZAK		LORATEGIAK		BIDEGORRIA		PLATAFORMA TRANBIA			
13.992	m2.	279 PLAZA		13.939	m2.	6.090	m2.	1.498	m2.	708	m2.		



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

HELBURUAK

- Finkapen area bat da eta bertan, jarduera bakar bat aurreikusten da Landakandako zonan. Eraikin industrialaren ordezkapena egingo da egoitza-eraikin batengatik.
- Egun indarrean dauden Arau Subsidiarioen irizpideak mantentzen dira, non ordenazioz kanpo agertzen den errota zaharra eta okindegia eta sendi-bakarreko eraikinak inguratzen dituen espazioa berrantolatzen den, zirgako bideari aukera emanaz.
- Etorbizunerako finkatu ahal izango da errota berria eta zaharra osatzen duten eraikinen ordezkapena egoitza-eraikin batengatik, espazio libreen lagapena eta ibai ertzeko zirgako bidearen gauzatzea bultzatuz. Planteamendu hau Arau Subsidiarioen xedapen-aldaketa baten bidez gauzatuko litzateke.
- Area hontarako beste helburutako bat "Altzibar" 6. Arearen erregularizazio eta urbanizazio hobekuntza bat da. Hobekuntza hau oinezkoentzako eta bidegorriarentzako zubi baten eraikuntzan datza eta bidegorriak jarraipena izango du gauzatuta dauden Altzibar-eko 4. eta 5. areako bidegorri zatiarekin batzerakoan.
- Areako egungo eraikuntzen mantentzearen barne, altura edo oinean okupazio aldaketak aztertu ahal izango liriateke, egungo eraikuntzak ordezkatzeko garaian. Aldaketa hauek Xehetasun Estudio baten bidez edo Hiri Antolamenduko Plan Berezi baten bidez gauzatuko dira aldaketen mailaren arabera.
- Urbanizazioa GSBra irtekeko azelerazio erreiri dagokio, 21. Areak, hegoaldeko muturrean eragin txikia du.

INGURUMEN BALDINTZAK

- KUTSATUTAKO LURRAK: Derrigorrezkoa da luraren kalitatearen azterketa egitea Otsailaren 4eko 1/2005 legeak zehazten duen bezala. Area honetan dauden kutsatutako lurren mugimenduetarako lizentzia edo baimentzea ingurugiro organoak aurretik deklaratu duen luraren kalitatearen menpe egongo da.
- Eraikin berrietan eta espazio publikoetan ura eta energia kontsumuaren aurrezteko sistemak ipiniko dira. Eraikuntza berriko eraikinek energia efizientziaren ziurtagiria eduki beharko dute gutxienez (urtarrileko 19ko 47/2007 Errege lege-dekretua).
- Bidegorriaren etorkizuneko proiektua Gipuzkoako bizikletentzako bideen Eskuliburuan agertzen diren goemendioei agokituko da (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2006).
- Ingurune-hotsa: GI-2634 errepidetik eta GI- 631ko rotondatik gertuen dauden eraikinek fatxadaren honako zarata gaiditzen dute: 65-70 dB(A) Lden (goiz-arratsalde-gaua) eta 60 dB(A) Ln (gauean). Landakandako auzoaren zati bati bereziki eragiten dio honek errepidea gertu duelako eta etxebizitzaren eta errepidearen artean ez dagoelako inongo oztopo-hesirik. Xehetasun Estudioak neurriak agertuko ditu gomendatutako zarata maila maximoak gaindituak izan ez daitezen bizitegi-zonetan. Zentzu honetan egoitza-eraikuntza berriek europako eta Osasunaren Mundu Erakundeak ipintzen dituen gomendioak bete beharko ditu zarata baldintzei dagokienez. Ezingo dira gainditu fatxadaren 65 dB (A) eguneko ordutegian eta 55 dB (A) gaueko ordutegian. Horretarako neurriak ipintzen dira, pantaila akustikoak esate baterako, sortzen den zarata gaitzesten dutenak, bereziki GI-2634 errepideko zirkulazioa dela eta. Neurri hauek nahikoak ez balira, neurri osagarri batzuk ipiniko dira (etxebizitzaren espazioen ordenazioa, isolamendu sistema gehigarriak...)

**A.A. 5-1aren GARAPENA(Azalera: 475 m2.)
FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (eraikigarritasunaren gehikuntzaren bidez)**

1. ERAIKINEN BALDINTZAK

Arras gaineko 1.175 m²-ko eraikigarritasun maximo bat baimentzen da, hegalak eta teilatupeko espazioak kontatuz.

Sotoko bi oinen eraikuntza baimentzen da, nahiz eta eraikuntzaren lerroak edo partzela pribatuaren mugak gaiditu azaleran, 240 m²-ko gutxi gora beherako okupazioarekin, bi oinetan garatuta (480 m²).

Egoitza eraikuntzaren gehiengo okupazioa oinean : 200 m².

Ebaketa sotoa+5, teilatu-hegala aldameneko eraikinarekin bat etorriko da.

Etxebizitza kopuru maximoa: 10 .

Eraikinek dagozkien fitxan ezartzen diren lerrokadurak, ataripeak eta sarrera sistemak errespetatuko dituzte

Gehiengo hegalak 1,00m-koak izango dira eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, behe oinean izan ezik. Hegal itxien portzentaia ez du gaindituko % 50-a.

Teilatuaren gehiengo malda % 35-ekoa izango da lau isurialdetara. Kasu batzutan, terrazak onartuko dira teilatupean, teilatuaren maldaren lerrotik elementuak irteten ez badira.

Teilatuak 1,8m-ko hegalak izango dituzte gehienez, fatxadaren itxuratik kontatuz.

2. ERABILERA BALDINTZAK

Soto eta erdisotoko oinak, ibilgailu arinentzat, trastelekuentzat eta eraikinaren zerbitzu eta instalakuntzentzat izango dira soilik

Teilatupeko oinak etxebizitzetarako izateaz gain, trastelekuentzako edo blokearen zerbitzu eta instalazioen kokapenerako ere izan daitezke



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

3. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Areako eragileek ordaindu beharko dituzte jarduera mugen barruan aurkitzen diren urbanizatze obra guztien exekuzioa, hala nola, barne azpiegitura eta kanpoko sare orokorren arteko lotura eta errotako zonako mugapen berriarekin sortzen diren espazioen urbanizazioa, baita jardueraren mugak gainditzen badituzte ere.

Eraikinek sotoan aparkalekuak izango dituzte, gutxienez, plaza 1 etxebizitza bakoitzeko, eta plaza 1 ofizina edo ekipamenduen 100 m2 bakoitzeko hau da, 36 plaza gutxienez. Ibilgailuen sarrerak ipinitako lerrokaduren barnean ezarriko dira, eremu eta erabilera publikoko lurak okupatu gabe

Udaletxeari eraikigarritasunaren gaineko hazkuntzaren %10 laga beharko zaio.

4. PLANEAMENDU ETA JARDUERA BALDINTZAK

Jarduera zuzena. Urbanizazio obra osagarrien Proiektua idatziko da.
Jarduera sistema : kontzertazioa.

A.A.-ren gauzatzearen aurretik jabeengatik, udaletxeak erabakiko balu beharrezkoa dela urbanizazio obra guztia edo zati bat, edo ekipamenduen zati bat eraikitzea, doako lagapenaren bidez eskuratu ahal izango da horretarako zegoen lurra edo nahitaezko desjabetzaren sistemaz, subsidiarioki. Oraingo Araugintzaren onespenez Lurzoruaren Hirigintza-erregimenaren eta Balorazioari buruzko apirilaren 23ko 6/98 legeak 33. artikuluan aurreikusitako efektuak eragingo ditu. Behin lurak eskuratuta, udaletxeak obren kostuak eramango ditu. Eragileek udaletxeari bueltatuko diote zegozkien urbanizatze gastuak, hala nola lurrengatik ordaindu zezaketen balioespena, kobratze datara eguneratuak.