





AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

SEKTOREKO HIRIGINTZA FITXA				10.- "TXALON ERREKA EKIALDEA"			
DATU OROKORRAK							
SAILKAPENA		HIRI LURZORUA		GUZTIZKO AZALERA		75.458m2.	
KALIFIKAZIOA		EGOITZA SEKTOREA		AZALERA NETOA		68.396 m2.	
							
SISTEMA OROKORRAK							
IBAI-IBILGUEN SISTEMA OROKORRA		E-3	617 m2.				
KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA		D	1.435 m2.				
ESPAZIO LIBREEN SISTEM OROKORRA		E-1	5.010 m2.				
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA		F	0 m2.				
BIZITEGI ZONA		A-2	68.396 m2.				
GUZTIZKO AZALERA			75.458 m2.				
JARDUERA MOTA				JARDUERA BERRIA			
ETXEBIZITZA KOPURUA							
EGUN		5		ORDEZKATUAK		1	
BERRIAK		459		GUZTIRA		464	
AZALERA NETOAREN GAINEKO DENTSITATEA				74.97 Etxeb/Ha		ETXEBIZITZA ASKEAK: 127	
ETXEBIZITZA BABESTUAK: 332							
TIPOLOGIA		A-2		BLOKE LERROKATUAK		EBAKETA	
				S+S+PB+4+BC S+S+PB+5+BC PB+1+BC			
EKIPAMENDU MINIMOAK							
MERKATARITZA		HEZKUNTZA		OSASUNA		GIZARTE KULTURALA	
ADMINISTRAZIOA		ERLIJIOA		KIROLA			
PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.
	920	5.500			1.400		2.750
ESPAZIO PUBLIKOAK (GUTXI GORA BEHERAKO AZALERAK)							
ERREPIDEAK		APARKALEKUAK		ESPAZIO LIBREAK		HAUR PARKEA	
ESPALOI ETA ENPARANTZAK		LORATEGIAK		BIDEGORRIA			
7.878 m2.		116 PLAZA		5.010 m2.		1.497 m2.	
5.716 m2.		7.485 m2.		922 m2.			
HUSTIAPENAK							
				OKUPAZIOA OINEAN		PARTZELA PRIBATUA	
				8.372 m2.(orientagarria)		20.720 m2(orientagarria).	
						GUZTIZKO AZALERA	
						52.025 m2.	
						920m2	
						52.945 m2.	
ERABILERA							
ETXEBIZITZA				MERKATARITZA		BESTE ERABILERA	
Goiko oinetan				Behe oinetan eta merkataritza eraikuntzetan		Behe eta goi oinetan eta ekipamenduentzako eraikinetan	



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

LURZORU URBANIZAGARRIA

HELBURUAK

- "Txalon erreka" lotura "Danobateko" hiri-bilbearekin mendebaldetik eta "Altamirakoarekin" ekialdetik, bidegorri eta errepide sistema egokia ezarri jarduerarekin.
- Txalon erreka errespetatu eta bultzatuko duen jardura bat programatu, bere bazterretan gune berdeak finkatuz.
- "San Martin", 27. areako lurzoruak batu gune berdea lortzeko, sektoreari atxikitako sistema orokorra, planeamendu xehetuak mugei ukitu bat eman ahal izango die.
- Antolamendua orientagarria da.
- Tallenta eta Gurutxeta izeneko eraikinak finkatuko dira.

PLANEAMENDU ETA JARDUERA BALDINTZAK

- Plan Partzial bat, Urbanizatzeko Proiektu bat, Estatutuak edo Kontzertazio Oinarriak, Birpartzelazio proiektua eta Urbanizatzeko jardura Programa idatziko dira.
- Jardura sistema: kontzertazioa
- Garapena 1go bosturtean aurreikusten da
- Sektorearen 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 lurra eskuratuta, udaletxeak obren kostuak eramango ditu. Eragileek udaletxeari bueltatuko diote zegozkien urbanizatzeko gastuak, hala nola lurrengatik ordaindu zezaketen balioespena, kobratze datara eguneratuak

URBANIZATZE ETA EKIPAMENDU BALDINTZAK

- Plan partzialak gutxienez, ekipamenduentzako, Lurraren legeak derrigortzen duen, erabilera eta eremu publikoa duten, espazio librean sistema emango dio sektoreari. Jabeen kontu geratuko da mugen barnean dauden urbanizazio obren burutzea eta kanpoko azpiegiturekiko lotura, Altamirako biribilgunearekin errepideak duen lotura barne. Komunikabideen sistema lokala izango da.
- San Martingo muinoaren zati bat atxikitzen zaio espazio berde moduan, 5000 m² inguruko sistema orokorra.
- Eraikinek ibilgailu arinentzat aparkalekuak izango dituzte, 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko.
- Udaletxeari eraikigarritasunaren 10% laga beharko zaio.

INGURUMEN BALDINTZAK

- Atzerapen minimo bat eraikin berrietan Txalon errekaerakiko: 12 m
- Urbanizazioaren atzerapen minimo bat Txalon errekaerakiko: 2,00 m.
- Eusko Jaurilaritzaren Uren Zuzendaritzaren informean zehaztutakoa bete beharko da (2003ko uztailaren 17an).
- Jabari Publiko Hidraulikoko eremuan eta honen zortasuna eta polizia guneetan aurreikusten diren jardura guztietan baimen-espedita bat beharko dute Gipuzkoako Lurralde bulegoaren Ingurugiro eta Eusko Jaurilaritzaren Lurralde Antolakuntzaren departamentuaren aurrean izapidetuko dena.
- Garapen planeamenduak kontutan izan beharko ditu honako irizpide hauek:
 - Errespetua eta integrazioa eusko landaredi autoktonoaren entitate orbaniei.
 - Txalon erreka bi bazterretan landaredi bereziaren hobekuntza eta errehabilitazioa.
 - Zolagarriak eta iragazkorak diren areen mugaketa. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailuen sarreretan euriari iragazkaitza den materialaren erabilpena planteatuko da.
 - Eraikuntza berriak gune lauenetan kokatzen saiatu behar da eta gune maldatsuenetan, sekoteko hegoaldean, zuhaitz kopuru handiena mantendu.
- Bidegorriaren etorkizuneko proiektua Gipuzkoako bizikletentzako bideen Eskuliburuan agertzen diren gomendioei agokitu da (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2006).
- Eraikin berrietan eta espazio publikoetan ura eta energia kontsumoan aurrezteko sistemak ipiniko dira. Eraikuntza berriko eraikinek energia efizientziaren ziurtagiria eduki beharko dute gutxienez (urtarrileko 19ko 47/2007 Errege lege-dekretua).
- Ingurune-hotsa: lekuaren dutenak kokapen bereziarengatik zarata iturriekiko (sahiesbideko zirkulazioa) azalera mapatik ateratako zarata mailak onargarriak diren mugen barnean daude. Hala ere, aurreikusten diren eraikinen altueragatik, goiko solairuetan 65dB(A) Lden ginditu daitezke (goiz-arratsalde-gaua) eta 55dB(A) Ln (gaua). Bestalde, errepidera ematen duten fatxadak soilik dira zarata maila altuak jasaten dituztenak. Atzekaldeko fatxadek maila baxuagoak jasaten dituzte. Zentzu honetan egoitza-eraikuntza berriek europako eta Osasunaren Mundu Erakundeak ipintzen dituen gomendioak bete beharko ditu zarata baldintzei dagokienez. Ezingo dira ginditu fatxadan 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-631 errepideko zirkulazioa dela eta. Neurri hauek nahikoak ez balira, neurri osagarri batzuk ipiniko dira (etxebizitzaren espazioen ordenazioa, isolamendu sistema gehigarriak...)
- Lanek irauten duten bitartean, zarata, airearen kutsaduraren aurka... gutxitzeko babes eta zuzenketa neurriak hartuko dira.

10. SEKTOREAREN GARAPENA "TXALON ERREKA" (Azalera: 75.458 m².)

1. ERAIKINEN BALDINTZAK

- a.- 0.69 m²/m²-ko arras gaineko eraikigarritasun media onartzen da, hau da, 52.025 m² multzoan, hegala eta teilatupeko espazioak kontatzen dira. Erdisotoak ez dira kontatzen. Sotoa ez da kontatzen. Gizarte-kultura, hezkuntza, merkataritza eta kirol ekipamenduak ez dira kontatzen heuren azalera maximoa sabai eraikigarriko finkatua etortzen bada Plan Partzialean. Carmeliten komentu zaharrean eratzen den ekipamendua finkatzen da, egungo instalakuntzen %30-aren hazkuntza onartzen.
- b.- Soloko bi oinen eraikuntza baimentzen da bazter batean, azalera eraikin-lerrotik 3,00 m handitzeko aukera emanez, edo partzela pribatuan baldin badagokio, bere fitxaren arabera, 14.457 m² inguruko azalerarekin (28.234 m²).
- c.- Egoitza eraikinen gehiengo okupazioa oinean: 501 m². (egun) + 7.871 m²(orientagarri).

d.- Blokeen ebaketa:

Iñaki Echeverria (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoria ambiental)



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

Behe oina+4+teilatupea

Behe oina+5+teilatupea, ertzean Behe oina+7 Plan Partzialean zehazteko dagoen fitxak agertzen duenez.

Sendi bakarrekoak Behe oina+1+teilatupea

Ekipamenduen ebaketa: gizarte-kultura:Behe oina+1. Hezkuntza: Behe oina +2 (orientagarria)

- e.- Etxebizitza kopuru maximoa: 459. (sektore honetan %20 batean etxebizitza kopurua handitzearen aukera dago, Plan Partzialak horrela zehazten badu, behe oinetan baliabideak jartzen badira edo etxebizitza programa baten arabera 1 edo 2 gelatakoak).
- f.- Antolamendua orientagarria da, baina Txalon errekaen ertza, San Martingo muinoaren zona berdea eta Altamirarekin lotura egiten duen errepidea errespetatuko ditu.
- g.- Eraikuntzaren garapena ahalik eta neurri handienez lurzorua topografiara moldatuko da eta barne errepide sistema alde batetik, Txalon errekaarekin lotuko da eta beste alde batetik, "Gurutzeaga" 29. Arearekin eta Beidazar kalearen luzapenarekin.
- h.- Gehiengo hegalkak 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.
- i.- Teiltuaren gehiengo malda % 35-ekoa, lau, hiru edo bi isurialdetara. Kasu batzutan, terrazak onartuko dira teiltupean, teiltuarekin maldaren lerrotik elementuak irteten ez badira.
- j.- Teiltuek 1,8m-ko hegalkak izango dituzte, fatxadaren itxuratik kontatuz.

2. ERABILERA BALDINTZAK

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

Behoko oinak ezkaratzen izateaz gain etxebizitzetarako, instalakuntza geletarako, ofizinetarako, merkataritzarako eta ekipamenduetarako ere izan daitezke.

Gainontzeko solairuak etxebizitza, ofizina edo ekipamenduetarako izango dira.

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