
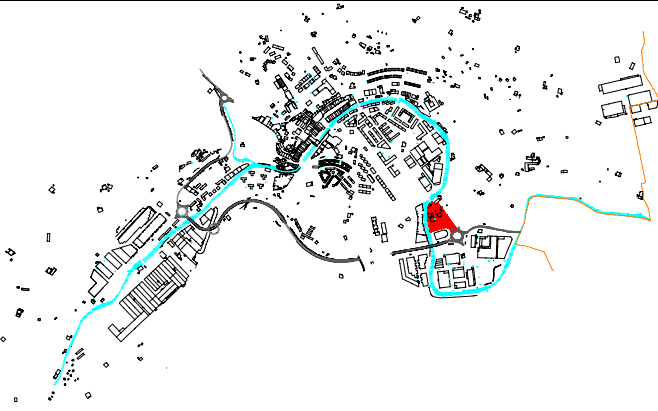




AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

| AREAKO HIRIGINTZA FITXA   |                                   |              |                   | 12.- "ETXE ZURI"   |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
|---|-----------------------------------|--------------|-------------------|--|---------|---|--------|--|--------|------------|--------|------------|--------|
| DATU OROKORRAK  |                                   |              |                   |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| SAILKAPENA  | HIRI LURZORUA                     |              |                   | GUZTIZKO AZALERA   |         | 18.900 m2.                              |        |  |        |            |        |            |        |
| KALIFIKAZIOA  | EGOITZA AREA ETA JARD. EKONOMIKOA |              |                   | AZALERA NETOA  |         | 17.235 m2.                              |        |  |        |            |        |            |        |
|            |                                   |              |                   |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| SISTEMA OROKORRAK   |                                   |              |                   |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| IBAI-IBILBUEN SISTEMA OROKORRA  |                                   | E-3          | 0 m2.             | (azal orientagarri)  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA   |                                   | D            | 1.665 m2.         |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA  |                                   | E-1          | 0 m2.             |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA   |                                   | F            | 0 m2.             |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| BIZITEGI GUNEA  |                                   | A-2          | 11.235 m2.        |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| JARDUERA EKONOMIKOEN GUNEA  |                                   | B-1          | 6.000 m2.         |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| GUZTIZKO AZALERA  |                                   |              | 18.900 m2.        |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| JARDUERA MOTA   |                                   |              |                   | ERALDAKETA   |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| ETXEBIZITZA KOPURUA   |                                   |              |                   |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| EGUN  | 2                                 | ORDEZKATUAK  | 2                 | NUEVAS   | 48      | GIZTIRA                                 | 50     |  |        |            |        |            |        |
| AZALERA NETOAREN GAINEKO DENTSITATEA  |                                   |              |                   | 29,01 Etxeb/Ha   |         | BOE ETXEBIZITZAK: 0                     |        |  |        |            |        |            |        |
| TIPOLOGIA   |                                   | A-2          | BLOKE LERROKATUAK |  | EBAKETA | Beh eoina+4+teillatuepa (orientagarria) |        |  |        |            |        |            |        |
| EKIPAMENDUAK  |                                   |              |                   |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| Merkataritza  |                                   | Hezkuntza    |                   | Osasuna  |         | Gizarte-kultura                         |        | Administrazioa                         |        | Erlujioa   |        | Kirola     |        |
| Partz.  | Eraik.                            | Partz.       | Eraik.            | Partz.   | Eraik.  | Partz.                                  | Eraik. | Partz.                                 | Eraik. | Partz.     | Eraik. | Partz.     | Eraik. |
| 1.004   | 1.004                             | -            | -                 | -  | -       | -                                       | -      | -                                      | -      | -          | -      | -          | -      |
| Espazio publikoak (gutxi gora beherako azalera, hiri antolamenduko plan berezian zehazteko) |                                   |              |                   |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| Errepideak  |                                   | Aparkalekuak |                   | Haur parkea  |         |   |        | Espaloi eta enparantzak                |        | Lorategiak |        | Bidegorria |        |
| 3.089   |                                   | 60           |                   | -  |         |   |        | 3.329                                  |        | 1.500      |        | 145        |        |
| HUSTIAPENAK   |                                   |              |                   |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| OKUPAZIOA OINEAN  |                                   |              |                   | PARTZELA PRIBATUA  |         |   |        | GUZTIZKO AZALERA                       |        |            |        |            |        |
| ETXEBIZITZA   |                                   |              |                   | 1.280 m2 (INC. PORCHES) orientagarria  |         |   |        | 6.660 m2.                              |        |            |        |            |        |
| MERKATARITZA  |                                   |              |                   | 1.004 m2. (ya contabilizados) orientagarria  |         |   |        | 1.004 m2.                              |        |            |        |            |        |
| GUZTIRA   |                                   |              |                   | 1.280 m2. orientagarria  |         |   |        | 7.664 m2.                              |        |            |        |            |        |
| ERABILERA   |                                   |              |                   |  |         |   |        |  |        |            |        |            |        |
| ETXEBIZITZA   |                                   |              |                   | MERKATARITZA   |         |   |        | BESTE ERABILERA                        |        |            |        |            |        |
| Goiko oinetan   |                                   |              |                   | Beh eoinetan   |         |   |        | Arautegi orokorrak baimentzen dituenak |        |            |        |            |        |



## AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

### HELBURUAK

- Sistema orokor gisa, hiri gunera sarrera duen errepidearen zuzenketa biribilgune berritik Julio Urkijo kalearen luzapenean.
- Eraikinen antolamendua, egun egoitza edo industria erabilera dutenak ordezkatzuz behe oinar merkataritzaz edukiko duten egoitza eraikinekin.
- Julio Urkijo kaleko ertzak erreferentzi gisa hartuta bilatzen dira lerrokadurak, ataripeak erabiliz.
- Zona berde zentratu baten ezarpena eraikuntza irekiarekin errekaren bazterrean.
- Jarduera ekonomikoa duten eraikinen mantentzea.

### PLANEAMENDU ETA JARDUERA BALDINTZAK

- Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatziko da, Urbanizatze Proiektu bat, Estatutuak edo Kontzertazio Oinarriak, Birpartzelazio proiektua eta Urbanizatze jarduera Programa idatziko dira. Hiri Antolamenduko Plan Bereziak orain era orientagarrian adierazten diren Exekuzio Unitateak zehaztuko ditu
- Jarduera sistema: kontzertazioa
- Garapena 1go bosturtean aurreikusten da
- Arearen 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 balioespenez, kobratze datara eguneratuak

### URBANIZATZE ETA EKIPAMENDU 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 ere.
- Udaletxeari eraikigarritasunaren gaineko hazkuntzaren %10 laga beharko zaio.
- Eraikinekin aparkalekuak izango dituzte, gutxienez, 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko, ibilgailuen sarrerak ipinitako lerrokaduren barnean ezarriko dira.

### INGURUMEN BALDINTZAK

KUTSATUTAKO LURRAK: Derrigorrezkoa da lurraren 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 lurraren kalitatearen menpe egongo da.

- Atzerapen minimo bat eraikin berrietan Urola errekarerako: 16,00 m
- Jabari Publiko Hidraulikoko eremuan eta honen zortasuna eta polizia guneetan aurreikusten diren jarduera guztietan baimen-espedita bat beharko dute Gipuzkoako Lurralde bulegoaren Ingurugiro eta Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolakuntzaren departamentuaren aurrean izapidetuko dena.
- Garapen planeamenduak kontutan izan beharko ditu honako irizpide hauek:
  - Urola ibaiko ezkerreko bazterrean landaredi bereziaren hobekuntza eta errehabilitazioa.
  - Zolagarriak eta iragazkorak diren areen mugaketa. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailuen sarreretan eurari iragazkaitza den materialaren erabilpena planteatuko da.
- Bidegorriaren etorkizuneko proiektua Gipuzkoako bizikletentzako bideen Eskuliburuan agertzen diren goemendioei agokituko da (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2006).
- Eraikin berrietan eta espazio publikoetan ura eta energia kontsumuan aurrezteko sistemak ipiniko dira. Eraikuntza berriko eraikinek energia efizientziaren ziurtagiria eduki beharko dute gutxienez (urtarrileko 19ko 47/2007 Errege lege-dekretua).
- Ingurune-hotsa: eraikinen gertutasunak zarata iturrietan (Urquijo etorbidea) etorbideari paralelo dauden etxebizitzak zarata maila handia jasan behar izatea eragiten du, efektua indartzen delarik "kanoi" efektuarengatik ezpada eta aurreikusten diren eraikinen artean. Hala ere kokapen honek bigarren lerroko eraikinek eta batez ere atzeko fatxadek pantalla garrantzitsu bat edukitzea bermatzen du eta zarata maila baxu bat ondorioz. Egoitza-eraikuntza berriek europako eta Osasunaren Mundu Erakundeak ipintzen dituen gomendioak bete beharko ditu zarata baldintzei dagokienez. Ezingo dira gainditu 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.

**SA. 12-1 AZPIEREMUAREN GARAPENA (Azalera: 11.235 m<sup>2</sup>.) (Unitatearen mugapena orientagarria da).**

**FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA**

#### 1. ERAIKINEN BALDINTZAK

Arras gaineko 7.664 m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasun maximo bat baimentzen da. Hauetatik 6.660 m<sup>2</sup> etxebizitzarako eta behe oineko 1.004 m<sup>2</sup> merkataritzarako edo antzeko erabilera batentzako izango dira. Multzoan hegala eta teilatupeko espazioak kontatzen dira.

Sotoko bi oinen eraikuntza onartzen da eraikuntzagatik okupatuta dauden espazioetan, 3,00 m-tako handitze bat baimentzen erreka aldeko fatxada lerroan eta blokeen arteko espazioan, fitxan adierazten den moduan, 1.900 m<sup>2</sup> inguruko azalera batekin (3.800 m<sup>2</sup> bi oinetan)

Oinean okupazioa orientagarria: 1.280, hauetatik 276 m<sup>2</sup> ataripeei dagozkie.

Blokeen ebaketa: Behe oina+4+teilatupea, teilatu hegala 16,00 m (orientagarria).

Etxebizitza kopuru maximoa: 50. planeamendu xehatuak %20 batean etxebizitza kopurua handitzea erabaki dezake, etxebizitza programa baten arabera 1 edo 2 gelatakoak.

Dentsitatea: 44,50 Etxeb/Ha.

- a. Gehiengo hegala 1,20m-koak izango dira eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, behe oinean izan ezik. Hegal itxien portzentaia ez du gaindituko % 50-a.
- b. Teilatuaren gehiengo malda % 35-ekoa, lau isurialdetara. Kasu batzutan, terrazak onartuko dira teilatupean, teilatuaren maldaren lerrotik elementuak irteten ez badira.

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

Eragingarritzat hartzen dira honako aldeak antolamenduan:

Urkijo kaleko sistema orokorra indartzen duten lerrokadurak eta ataripeak kale honekin lerrokatuta.



**AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA**

**2. ERABILERA BALDINTZAK**

Soto eta erdisotoko oinak, ibilgailu arinentzat, trastelekuentzat eta eraikinaren zerbitzu eta instalakuntzentzat izango dira soilik  
Beheko oinak ezkaratzen izateaz gain etxebizitzetarako, instalakuntza geletarako, ofizinetarako, merkataritzarako eta ekipamenduetarako ere izan daitezke.  
Gainontzeko solairuak etxebizitza, ofizina edo ekipamenduetarako izango dira  
Teilatueko oinak etxebizitzetarako izateaz gain, trastelekuentzako edo blokearen zerbitzu eta instalazioen kokapenerako ere izan daitezke.

**A.A. 12-2aren GARAPENA (Azalera: 6.000 m<sup>2</sup>.) (Unitatearen mugapena orientagarria da) FINKATUTAKO HIRI LURZORUA**

Egungo parametro eta hustiapenekin finkatzen da.

Eraikuntza ordezkatzeko garaian, lerrokadura eta ebaketan aldaketak egin ahal izango dira, ordenazioaren hobekuntza suposatzen badute, hustiapenen hazkuntza bat ematen ez bada. Xehetasun Estudio baten bidez ebatziko da.