





AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

SEKTOREKO HIRIGINTZA FITXA				14.- "UGARTE IGARA"			
DATU OROKORRAK							
SAILKAPENA		HIRI LURZORUA		GUZTIZKO AZALERA		29.553 m2.	
KALIFIKAZIOA		EGOITZA AREA ETA JARD. EKONOMIKOAK		AZALERA NETOA		14.710 m2.	
							
SISTEMA OROKORRAK							
IBAI-IBILBUEN SISTEMA OROKORRA		E-3	3.100 m2.				
KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA		D	1.210 m2.				
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA		E-1	0 m2.				
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA		F	10.477 m2.				
BIZITEGI GUNEA		A-2	11.558 m2.				
JARDUERA EKONOMIKOEN GUNEA		B-2	4.419 m2.				
GUZTIZKO AZALERA			30.764 m2.				
JARDUERA MOTA				JADUERA BERRIA			
ETXEBIZITZA KOPURUA							
EGUN		1		ORDEZKATUAK		1	
BERRIAK		71		GUZTIRA		72	
AZALERA NETOAREN GAINEKO DENTSITATEA				48,76 Etxeb/Ha		BOE ETXEBIZITZAK: 0	
TIPOLOGIA		A-2		BLOKE LERROKATUAK		EBAKETA	
Behe oina+5+teilatupea eta Behe oina+2+teilatupea (EGOITZA KOMUNITATEKOA)							
EKIPAMENDUAK							
MERKATARITZA		HEZKUNTZA		OSASUNA		GIZARTE-KULTURA	
ADMINISTRAZIOA		ERLIJIOA		KIROLA			
PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.
	400	900					6.750 3.000
ESPAZIO PUBLIKOAK (GUTXI GORA BEHERAKO AZALERAK, HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALEAN ZEHAZTEKO)							
ERREPIDEAK		APARKALEKUAK		HAUR PARKEA		ESPALOI ETA ENPARANTZAK	
LORATEGIAK		BIDEGORRIA					
3.158		54 PLAZA				5.283 2.325 720	
HUSTIAPENAK							
OKUPAZIOA OINEAN				PARTZELA PRIBATUA		GUZTIZKO AZALERA	
ETXEBIZITZA						8.252 + 2.780 m2.	
MERKATARITZA							
GUZTIRA				1.350 + 720 m2. (orientagarria)		2.250 + 1.570 m2. (orientagarria)	
11.032 m2.							
ERABILERAK							
ETXEBIZITZA				MERKATARITZA		BESTE ERABILERAK	
Goiko oinetan				Behe oinetan		Kiro erabilera eraikin independentean. Egoitza komunitatekoa	



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

HELBURUAK

- Ibaiaren ertzaren berreskurapena eraikin industrialen eta hiltegi zaharraren desagertzearekin.
- Estali gabeko igerilekuentzat gune baten lorpena, ekipamenduen sistema orokor gisa, hotel-erabilera edukiko duen eraikin bat garatzeko aukera emanaz.

INGURUMEN BALDINTZAK

- Atzerapen minimo bat eraikin berrietan Urola errekarerako: 20,00 m
- **Atzerapen minimo bat urbanizazioan Urola errekarerako: 8,00 m**
- Lerro urgaineztagarria mantenduko da SESTRA estudioaren kartografiaren 100 urteko uholdeengatik, bere betetzea gauzatu gabe.
- Uholdeek suposatzen duten harriskua dela eta, atzerapen hauek handitu daitezke harriskuaren arabera. Jabari Publiko Hidraulikoko eremuan eta honen zortasuna eta polizia guneetan aurreikusten diren jardura guztietan baimen-espeditante bat beharko dute Gipuzkoako Lurralde bulegoaren Ingurugiro eta Eusko Jauritzairenen Lurralde Antolakuntzaren departamentuaren aurrean izapidetuko dena.
- Garapen planeamenduak kontutan izan beharko ditu honako irizpide hauek:
 - Errespetua eta integrazioa eusko landaredi autoktonoaren entitate orbanei.
 - Urola ibaiko ezkerreko ertzean landaredi bereziaren hobekuntza eta errehabilitazioa.
 - Meategi egitura zaharraren errehabilitazioa eta ingurumen hobekuntza.
 - Zolagarriak eta iragazkorak diren areen mugaketa. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailuen sarreretan euriari 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 kontsumuaren aurrezko sistemak ipiniko dira. Eraikuntza berriko eraikinek energia efizientziaren ziurtagiria eduki beharko dute gutxienez (urtarrileko 19ko 47/2007 Errege lege-dekretua).
- Lanek irauten duten bitartean, zarata, airearen kutsaduraren aurka... gutxitzeko babes eta zuzenketa neurriak hartuko dira.

SA. 14-1 AZPIEREMUAREN GARAPENA (Azalera: 11.558 m². + 9.668 m². ekipamenduen sistem orokorrari dagozkienak 14-1 jarduerari atxikita) LURZORU URBANIZAGARRIA.

1. IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Urola ibaiaren ertzaren erregularizazioa, oinezkoentzako pasealeku eta bidegorriarekin.

Espazio zabal baten lorpena kirol ekipamendurako – zona berdea, estali gabeko igerilekuen kokapenerako.

Etxebizitza lerrotuen eraikuntza, San Jose egoitzarako sarrerako errepedean bermatuta (Santa Klara kalea – Santa Cruzeko gaina), zona berdea eta Kirol Ekipamenduen Sistema Orokorrentzat ahalik eta azalera gehien lortuz.

Toki Alaiko biribilgunea, Urola ibaiaren gainean, eta San Jose egoitzari sarrera ematen dion biribilgune berria lotzen dituen errepede lokal baten eraikuntza zatiak.

2. ERAIKINEN BALDINTZAK

Gehienez 8.252 m²-ko arras gainera eraikigarritasuna onartzen da, hegalak eta teilatupeko espazioak kontatzen dira. Erdisotoa ez da kontatzen.

Irabazizkoa ez den igerilekuen eraikigarritasuna 3.000 m² ingurukoa izango da.

Partzela pribatua: 2.250 m².(orientagarria)

Sotoko bi oinen eraikuntza baimentzen da partzela pribatuaren mugen barruan, gutxi gora behera 2.250 m²ko okupazioarekin (bi solairutan egitearen aukera sortuz).

Egoitza eraikuntzaren gehiengo okupazioa oinean : 8.252 m². Hauetatik 7.832 m² egoitza erabilerarako izango dira eta 417 m² merkataritzarako (orientagarria). Oinean 1.350 m² inguruko okupazioa suposatzen du.

1. Blokearen ebaketa: Behe oina+5+teilatupea, teilatu hegalaren altuera 20 m.

Ekipamendu eraikina: Behe oina+1, teilatu hegalaren altuera 9,00 m. (orientagarria)

Etxebizitza kopuru maximoa: 72 (etxebizitza askeak). Sektore honetan %10 batean handitu daitezke etxebizitza kopurua Plan Partzialak horrela zehazten badu.

Sektore honi dagozkion Babes Ofizialeko etxeak 10. sektorean garatuko dira.

Blokearen kokapena orientatiboa da, lerro izaera mantentzen eta bere gutxi gora beherako kokapena, espazio berde edo kirol espazio bat lortzen da ahalik eta zabalena.

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

Teilatuaren gehiengo maldak % 35-ekoa.

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

3. ERABILERA BALDINTZAK

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

Behereko oinak ezkaratentzako izateaz gain etxebizitzetarako, instalakuntza geletarako, ofizinetarako, merkataritzarako eta ekipamenduetarako ere izan daitezke

Gainontzeko solairuak etxebizitza, ofizina edo ekipamenduetarako izango dira.

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

4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

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



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

Hirigintza Hirzarmenean ezarrita udaletxeak eta sektoreko jabeek sinatuta.

5. PLANEAMENDU ETA JARDUERA BALDINTZAK

Plan Partzial bat, Urbanizatze Proiektu bat, Estatutuak edo Kontzertazio Oinarriak, Birpartzelazio proiektua eta Urbanizatze jarduera Programa idatziko dira.

Jarduera sistema: kontzertazioa.
Garapena 1go bosturtean aurreikusten da.

S.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 lurra eskuratuta, udaletxeak obren kostuak eramango ditu. Eragileek udaletxeari bueltatuko diote zegozkien urbanizatze gastuak, hala nola lurrengatik ordaindu zezaketen balioespena, kobratze datara eguneratuak.

SA. 14-2 Azpierenaren GARAPENA (Azalera: 4.419 m2. + 809 m2. ekipamenduen sistema orokarrari dagozkionak 14-2 jarduerari atxikituta) LURZORU URBANIZAGARRIA.

6. IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Ibai ertzaren eta erabiltzen ez den zonaren birsorkuntza blokeri zaharrari dagokiona.

Hotel baten eraikuntza sektorean.

Toki Alaiko biribilgunea, Urola ibaiaren gainean, eta San Jose egoitzari sarrera ematen dion biribilgune berria lotzen dituen errepide lokal baten eraikuntza partziala.

Blokeri zaharren labarren berrerabilpena kirol jarduerentzat, rokodromoa, sektoretik kanpoko jardueran.

7. ERAIKINEN BALDINTZAK

Arras gaineko 2.780 m2-ko eraikigarritasun maximo bat baimentzen da. Hegalak eta teilatupeko espazioak kontatzen dira.

Sotoko bi oinen eraikuntza baimentzen da, partzela pribatuaren mugen barruan nahiz eta eraikuntza lerroak gainditu, 1.400 m2 inguruko eraikigarritasunarekin (2.800 m2 bi oinetan).

Eraikuntzaren gehiengo okupazioa oinean : 720 m2 (orientagarria)

Ebaketa: Behe oina+3, teilatu hegalararen altuera 14,00 m (orientagarria).

Hotel plaza kopuru maximoa: 40 (orientagarria)

Eraikuntzaren kokapena orientagarria da, baino errepidearen trazadura errespetatu beharko du, aldaketa txikiekin, eta espazio bat harrobi ondoan, honen erabilpena ahalbidetuko duena rokodromo gisa.

Gehiengo hegala 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 1,80m-ko hegala izango dituzte gehienez, fatxadaren itxuratik kontatuz.

8. ERABILERA BALDINTZAK

Eraikuntzak hotel-erabilera du (edozein modalitatetan), berdin bere solairu guztientzat, ostalari eta merkataritza erabilera ere.

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

9. URBANIZAZIO ETA EKIPAMENDU BALDINTZAK

Eragileek ordaindu beharko dituzte jarduera mugen barruan aurkitzen diren urbanizatze obra guztien exekuzioa, hala nola azpiegituren barne loturak kanpoko sare orokorrekin.

Udaletxeari eraikigarritasunaren gaineko hazkuntzaren %10 laga beharko zaio.

Partzelaren jarduerari atxikitzen zaio kirol-berdegunearen ekipamendu orokorraren zona, lurzoruak laga beharko dituen heuren karga moduan, urbanizaziorik bete gabe.

10. PLANEAMENDU ETA JARDUERA BALDINTZAK

Plan Partzial bat idatziko da, Urbanizatze Proiektu bat, Estatutuak edo Kontzertazio Oinarriak, Birpartzelazio proiektua eta Urbanizatze jarduera Programa idatziko dira.

Jarduera sistema: kontzertazioa

S.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 lurra eskuratuta, udaletxeak obren kostuak eramango ditu. Eragileek udaletxeari bueltatuko diote zegozkien urbanizatze gastuak, hala nola lurrengatik ordaindu zezaketen balioespena, kobratze datara eguneratuak