





AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

SEKTOREKO HIRIGINTZA FITXA				16.- "ZABALE"			
DATU OROKORRAK							
SAILKAPENA		HIRI LURZORUA		GUZTIZKO AZALERA		21.733 m2.	
KALIFIKAZIOA		EGOITZA SEKTOREA		AZALERA NETOA		20.803 m2.	
							
SISTEMA OROKORRAK							
IBAI-IBILBUEN SISTEMA OROKORRA		E-3		0 m2.			
KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA		D		930 m2.			
ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA		E-1		0 m2.			
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA		F		0 m2.			
BIZITEGI GUNEA		A-2 Y A-3		20.803 m2.			
GUZTIZKO AZALERA				21.733 m2.			
JARDUERA MOTA				BIRSORKUNTZA ETA GARAPEN BERRIA			
ETXE BIZITZA KOPURUA							
EGUN		24		ORDEZKATUAK		0	
				BERRIAK		36	
						GUZTIRA	
						60	
AZALERA NETOAREN GAINEKO DENTSITATEA				28,84 Etxeb/Ha		BOE ETXE BIZITZAK: 30	
TIPOLOGIA		A-2 Y A-3		BI BIZITZETAKOAK, BLOKE LERROKATUAK		EBAKETA	
						Behe oina+4 eta Behe oina+5 (EGUN) eta Sotoa+2+teillatuepa eta Behe oina+1+teillatuepa	
EKIPAMENDUAK							
MERKATARITZA		HEZKUNTZA		OSASUNA		ADMINISTRAZIOA	
ERLIJIOA		KIROLA		GIZARTE-KULTURA			
PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.
ESPazio PUBLIKOAK (GUTXI GORA BEHERAKO AZALERAK, HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALEAN ZEHAZTEKO)							
ERREPIDEAK		APARKALEKUAK		HAUR PARKEA		ESPALOI ETA ENPARANTZAK	
1.441 m2.		40 PLAZA				741	
						LORATEGIAK	
						1.200	
						BIDEGORRIA	
HUSTIAPENAK							
OKUPAZIOA OINEAN				PARTZELA PRIBATUA		GUZTIZKO AZALERA	
ETXE BIZITZA							
MERKATARITZA							
GUZTIRA				901 + 1.788 m2.(orientagarria)		4.304 + 4.842 m2.(orientagarria)	
						3.246 + 4.911 m2.	
ERABILERA K							
ETXE BIZITZA				MERKATARITZA		BESTE ERABILERA K	
Goiko oinetan eta behe oinetan bi bizitzetako eraikinetan eta bloke berrietan							



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

HELBURUAK

- Zona mixto baten birsorkuntza, industria, etxebizitzak, txabolak eta abeletxeak elkarrekin daudena, dentsitate baxuko zona bat bilakatuz. Egoitza eraikuntzak mantentzen eta aisialdiko barutzen zona bat berrantolatzen.
- Urrategi auzoren sarreraren aldaketa, egungoa kenduz eta handituz, Altzibargo bidegurutzetik egingo da. Errepide hontatik, sektorera ere iritxi ahal izango da, sistema orokor moduan landuko da, probintzia sarera atxikituta.
- Zabale baserria inguratuko duen espazio libre baten sorrera.

PLANEAMENDU ETA JARDUERA BALDINTZAK

- Plan Partzial bat, Urbanizatzeko Proiektu bat, Estatutuak edo Kontzertazio Oinarriak, Birpartzelazio proiektua eta Urbanizatzeko jardueraren Programa idatziko dira.
- Jarduera sistema: kontzertazioa.
- Garapena 2. bosturtean aurreikusten da era baldintzatuan.
- 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 eskurata, udaletxeak obren kostuak eramango ditu. Eragileek udaletxeari bueltatuko diote zegozkien urbanizatzeko gastuak, hala nola lurrengatik ordaindu zezaketen balioespina, kobratze datara eguneratuak.

EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Plan partzialak gutxienez, ekipamenduentzako, Lurraren legeak derrigoritzen duen, erabilera eta eremu publikoa duten, espazio libreen sistema emango dio sektoreari.
- Areako eragileek ordaindu beharko dituzte jardueraren mugen barruan aurkitzen diren urbanizatzeko obra guztien exekuzioa, lotura errepidea barne, komunikabideen sistema lokala izango dena, hala nola, barne azpiegitura eta kanpoko sare orokorren arteko lotura.
- Udaletxeari eraikigarritasunaren 10% laga beharko zaio.
- Eraikinek sotoan aparkalekuak izango dituzte, gutxienez, 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko. Ibilgailuen sarrerak partzela pribatuen barnean ipiniko dira. Aisialdiko barutzen lurzorua lagako da eta udaletxeak kudeatuko ditu. a, eremu eta erabilera publikoko lurra okupatu gabe.

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.
- Garapen planeamenduak kontutan izan beharko ditu honako irizpide hauek:
 - Errespetua eta integrazioa eusko landaredi autoktonoaren entitate orbanen.
 - 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 goemendoei agokituko 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: 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 daitezkeen bizitegi-zonetan. Zentzu honetan egoitza-erakuntza 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...)
- Lanek irauten duten bitartean, zarata, airearen kutsaduraren aurka... gutxitzeko babes eta zuzenketa neurriak hartuko dira.

DESARROLLO de la A.I. 16-1 (Superficie: 20.830 m2.)

SUELO URBANIZABLE

1. ERAIKINEN BALDINTZAK

Egoitza erabilera duten eraikinak finkatzen dira, Zabale baserria, Miren Txiki, Toki Eder eta Etxe Alai, egungo eraikigarritasunarekin 3.246 m², ordenazioz kanpo geratzen direlarik heuren eranskin ezberdinak.

Eraikigarritasun berriak baimentzen dira bi bizitzetako 6 eraikinen inguruan, 2.436 m²-tako azalerarekin eta bi etxebizitza blokeak 2.475 m²-rekin.

Sotoko solaruen eraikuntza baimentzen da.

Eraikinen berrien gehiengo okupazioa oinean: 1.788 m².

Egungo eraikinen partzela pribatua: 4.304 m².

Eraikin berrien partzela pribatua: 4.842 m². (orientagarria)

Eraikin berrien ebaketa: Behe oina+1+teilatupea, teilatu hegalararen altuera 7,00 m bi bizitzetako eraikinetan eta sotoa+2+teilatupea eta teilatu hegalararen altuera 9,00 m errepidetik neurtuta blokeetan.

Etxebizitza kopuru maximoa: 24 gaur egun eta 36 berriak (guztira 60).

Marratzutako antolamendua orientagarria da.

Gehiengo hegala 1,00m-koak izango dira eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, behe oinean izan ezik. Hegal itxien portzentaiak ez du gaindituko % 50-a. Blokeen sotoak 3,00 m irten ahal izango dira etxebizitzaren okupazio lerrotik.

Teilatuaren gehiengo malda % 35-ekoa 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.

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



*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.

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

3. OSATZE BALDINTZAK

Unitate hau garatuko da soiliki, gainontzeko area edo sektoretan aurreikustakoaren %80 asetu denean. "Santa Clara" 15. Sektorea izan ezik, baldintza berdinak dituelako..