



**AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 1**

<b>FICHA URBANÍSTICA DEL AREA</b>	<b>2.- "ENSANCHE"</b>
-----------------------------------	-----------------------

DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	139.450 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	110.938 m2.



**ZONIFICACION GLOBAL**

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	5.452 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	17.580 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	5.480 m2.
<b>ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE</b>	<b>A-2</b>	<b>110.938 m2.</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>139.450 m2.</b>

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 3.- GAZTAN	TOTAL 13.160	COLSOL.REGEN.	114	0	114
AREA 33.- EPELE Y LARRAÑAGA	TOTAL 22.810	CONSOLIDACION	212	0	212
AREA 35.-	TOTAL 8.060	CONSTRUCCION	63	0	63
AREA 36.- GUARDIA KALEA	TOTAL 2.800	CONSOLIDACION	40	0	40
AREA 37.- BIZKARGI	TOTAL 13.370	CONSOLIDACION	136	0	136
AREA 38.- ENSANCHE	TOTAL 49.350	CONSOLIDACION	619	0	619
AREA 40	TOTAL 7.700	CONSOLIDACION	96	0	96
AREA 51.- TRENBIDEA	TOTAL 16.850	CONSOL.URBANIZ.	0	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>1280</b>	<b>0</b>	<b>1280</b>
DENSIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA			118,29 Viv/Ha		
PREVISION DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS			0		

EQUIPAMIENTOS													
ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
260	260 1040			2.715	885 3030			72	72 72			1.500	750 4200

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)						
VIALES	APARCAM.	ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA	
21.382 m2.	886 PLAZAS	31510* m2.	21.868 m2.	1.372 m2.	1.485 m2.	

\* Existen además 11.960m2 de uso público en superficie que corresponden a garajes privados en sótano



**AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 1**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**OBJETIVOS**

- Se trata de un área de consolidación, en la que se encuentra agotada la edificabilidad. La nueva edificación correspondiente a los números 4, 6, 8 y 10 de Guardia kalea sustituye a las que se derriban, viviendas sustituidas.
- Se prevén una serie de mejoras urbanísticas que consisten, principalmente, en:
  - Rectificación del trazado de Julio Urkijo kalea y recomposición de las zonas de aparcamiento y aceras, así como del bidegorri.
  - Peatonalización de la calle Xavier de Munibe y construcción del bidegorri, que tendrá su continuación en el Area de Insausti.
  - Finalización de la urbanización del espacio verde de Trenbidea, dentro del Sistema General de Espacios Libres, configuración de la rotonda de Juin y paso del bidegorri, así como reserva de suelo para la plataforma del tranvía.
  - Se destina una parcela de 1.500m<sup>2</sup> para Sistema General de Equipamientos, situada entre la biblioteca y la rotonda de Ibai Ondo, modificando parcialmente el uso de Espacio Libre. Se fija una edificabilidad de 4.200m<sup>2</sup>, y se desarrollará mediante un Estudio de Detalle. Se compensará la disminución del S.G.E.L desde el Area 3
  - Modificación del uso de la parcela residencial correspondiente al N° 22 de Ibai Ondo kalea a un uso terciario y/o de equipamiento acorde con el conjunto del entorno.
- Dentro del mantenimiento de la edificabilidad actual del área, se podrían estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que se resolverían mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Ordenación Urbana, en su caso, en función de la envergadura de la modificación, únicamente en el caso de sustitución de alguna edificación de sección inferior a PB+4, podrán aumentar su sección a ésta de PB+4+BC, con altura de alero de 15,50 m.
- Posibilitar la cesión de un aparcamiento en sótano, ocupando el subsuelo de terrenos públicos, su delimitación se realizaría en el proyecto definitivo y podría contemplar la posibilidad de ampliarlo a terreno privado de la casa n° 1 de Xavier de Munibe kalea.

**CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES**

- SUELOS CONTAMINADOS: Obligatoriedad de investigación de la calidad del suelo tal y como determina la ley 1/2005 de 4 de febrero. La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas de este Area queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano ambiental.
- Todas las actuaciones previsibles tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).

**U.E.U... 2.1 ACTUACION INTEGRADA.. A.I. 2.1. Superficie 998m<sup>2</sup>. Corresponde al N° 22 DE Ibai Ondo kalea.**  
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**1. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Reconversión de la actual parcela residencial en una zona de uso que puede ser mixto terciario- equipamiento, acorde con el uso de las edificaciones colindantes.

Reordenación de los espacios de borde en un diseño conjunto con las actuaciones colindantes de carácter público.

**2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Se autoriza una edificabilidad urbanística de 938m<sup>2</sup> (t), de uso terciario o de equipamiento, lo que supone un incremento de 469 m<sup>2</sup>(t), respecto a la edificabilidad actual destinada a usos residenciales. El planeamiento pormenorizado fijará los coeficientes de ponderación de usos a los efectos de calcular el incremento de edificabilidad urbanística ponderada, si la hubiere.

Se autoriza la construcción de plantas de sótano, dentro de los límites de la parcela privada, aunque sobrepasen los límites de las líneas de edificación, con una superficie aproximada de 1.000 m<sup>2</sup>, que podrán formar parte del conjunto de aparcamiento subterráneo previsto para la zona.

Ocupación en planta: 300 m<sup>2</sup>. (orientativo)  
Sección: PB+2, altura de alero 12,00 m. (orientativo)  
La ordenación grafiada en los planos orientativa.

**3. CONDICIONES DE USO**

La edificación tiene el uso terciario y / o de equipamiento se definirá el programa definitivo en el PEOU que será necesario redactar para llevar a cabo su desarrollo.

Las plantas de sótano se destinarán, preferentemente, a guardería de vehículos ligeros o servicios e instalaciones propias del uso general de la edificación, sin descartarse una prolongación de los usos previstos en superficie.

**4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN**

Correrán por cuenta de los promotores de actuación el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de dicha Actuación, así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores.  
Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento.



**AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 1**

**5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN**

Se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización

Sistema de actuación : A determinar por el Programa de Actuación Urbanizadora.

Si, con anterioridad a la ejecución del SA. por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener, por cesión gratuita, el suelo previsto para tales obras o, subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 187 y 188 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento ejecutará las obras a su coste. Los promotores reembolsarán al Ayuntamiento los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que de hubiese podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.