



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

<b>FICHA URBANÍSTICA DEL AREA</b>	<b>3.- "SAN MARTÍN"</b>
-----------------------------------	-------------------------

DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	100.260 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	84.499 m2.

ZONIFICACION GLOBAL		
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	4.710 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	1.585 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	10.701 m2.
<b>ZONA RESIDENCIAL</b>	<b>A-2 Y A-3</b>	<b>84.499 m2.</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>101.495 m2.</b>

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 26.- ALTAMIRA	16.930	CONSOLIDACION	138	0	138
AREA 27.- SAN MARTIN ERMITA	PARCIAL	CONSOLIDACION	20	0	20
AREA 28.- SAN MARTIN AUZOA	TOTAL 29.290	CONSOL.REGEN.	155	0	155
AREA 29.-	TOTAL 5.860	TRASFORMACION	9	31	40
AREA 30.- IBAI ONDO	TOTAL 9.510	REGENERACION	0	0	0
AREA 32.- IBAI ONDO	TOTAL 5.000	REGENERACION	52	6	58
AREA 56.- ALTAMIRA	PARCIAL	CONSTRUCCION	222	4	226
<b>TOTAL</b>			<b>596</b>	<b>41</b>	<b>637</b>
<b>DENSIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA</b>			<b>75,39 Viv/Ha</b>		
<b>PREVISION DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>			<b>4</b>		

EQUIPAMIENTOS													
ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
				2.165	2.165	1.185	544			6.700	4.202		
				2.165	2.165		1.340				4.202		

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)							
VIALES		APARCAM.		ACERAS PLAZAS		JARDINES	
m2.	m2.	m2.	m2.	m2.	m2.	m2.	m2.
13.404	151 PLAZAS			17.045	11.021	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
						m2.	m2.



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

**OBJETIVOS**

Se trata de un área de consolidación que ofrece elementos de regeneración y transformación, con los siguientes objetivos:

- Se marca una redelimitación del Area 27 "San Martín Ermita", que incorpora el edificio de viviendas, consolidándolo.
- Se señalan, fuera de ordenación, las edificaciones auxiliares, construidas sin licencia, en las parcelas privadas no edificables del Area 28 "San Martín Auzoa"
- Se transforma la zona del Area 29, no ocupada por la Ertzaintza, conformándose el subámbito SA. 3-1, con uso residencial.
- Se admiten aumentos de la edificabilidad en un 30% de las actuales edificaciones de equipamiento que se resolverá mediante un Estudio de Detalle.
- Se completará el desarrollo de Altamira, de acuerdo con el Proyecto Redactado.
- El Area 32 presenta, por un lado, el recomendable traslado de la actual gasolinera, cuya ubicación resulta, actualmente, conflictiva. Por otro lado se plantea el saneamiento de la trasera de las edificaciones pares de Ibai Ondo kalea, que señala "fuera de ordenación" las edificaciones auxiliares existentes, permitiéndose una sección de PB+5+BC, con levante opcional sobre la actual edificación o, en caso de sustitución, con altura de alero de 18,50 m. Como excepción a lo anterior, en el caso de la edificación Nº 16 de Ibai Ondo kalea, ocupada en su día por el cine Olimpia, se permite una sección de PB+6+BC, con altura de alero de 21,50m. La edificabilidad en sótano podrán alcanzar los actuales límites de parcela privada permitiéndose la unificación de sótanos aunque suponga la afección a espacios públicos. Se podrá llevar a cabo una modificación de las actuales alineaciones mediante un Estudio de Detalle
- En el caso de sustitución de alguna otra edificación, mantendrá la actual sección y altura de alero.
- La reurbanización y la colocación de un ascensor para acceso al barrio de San Martín, culminan las actuaciones de esta área.
- Los bajos de la edificación Nº 4 y 8 de Bicenta Mogel kalea, ocupados actualmente por la Ludoteca y la Oficina de Información Juvenil, podrán modificar su uso a residencial, ya que los usos de equipamiento han sido trasladados dentro de la misma Area 3, al las nuevas instalaciones de equipamiento junto al polideportivo.
- Se clasifican un total de 1.585 m2 para Sistema General de Espacios Libres para compensar el incremento residencial en las de los edificios nº 4 y 8 de Bicenta Mogel kalea, así como la supresión de 1.500 m2 del Sistema General de Espacios Libres ubicados en el Area 2- Ensanche

**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.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).
- 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).

**DESARROLLO del Subámbito SA. 3-1 (Superficie: 3.176 m2.) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**1. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Regeneración de la zona, posibilitándose la edificación de viviendas, con una amplia zona de aparcamientos en sótano.  
Comunicación peatonal mediante un espacio libre de las calles Nemasio Otaño kalea y Beidazar kalea.  
Disposición en dos líneas de edificación.

**2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Se autoriza una edificabilidad media sobre rasante de 1.14 m2/m2, lo cual supone 3.610m2( 1.618 m2. + 1.992 m2)., en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, aunque sobrepasen las líneas de la edificación en superficie o de la parcela privada, con una superficie de ocupación de 2.040 m2.

Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 508+252+258 m2.

Sección Bloque 1 (junto a la Ertaintza) PB+2+BC, altura de alero 9,00 m.  
Sección Bloque 2: SS+3+BC, altura de alero 12,00 m.  
Ambas alturas se medirán desde el espacio de plaza pública.

Nº máximo de viviendas: 40.

Las edificaciones respetarán las alineaciones, porches y sistema de accesos que se establecen en los planos de la ficha correspondiente.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m. pudiendo desarrollarse en toda la longitud de las fachadas, excepción hecha de la PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta 35%, a cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC, sin que sobresalgan elementos de las mismas de la línea de pendiente de cubierta.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.



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

**3. CONDICIONES DE USO**

Las plantas de sótano y semisótano se dedicarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercio o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones comunes propias del bloque.

**4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN**

Correrán por cuenta de los promotores del área el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la Actuación, así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores.

Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento en sótano que cubra, al menos, el estándar de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, es decir, 60 plazas como mínimo. Los accesos de los vehículos se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas, sin ocupar suelos de dominio y uso público.

Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento.

**5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN**

Se redactará un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) en función de las modificaciones que se pretendan realizar. Desarrollo previsto en el 2º Quinquenio.

Sistema de actuación : Concertación.

Se redactará Proyecto de Urbanización, Estatutos o Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y 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. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. 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.

**DESARROLLO DE LA A.D. 3.2 (Superficie 842m<sup>2</sup>) (ANTIGUO CINE OLIMPIA)**  
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Por incremento de la edificabilidad urbanística)**  
**ACTUACION DE DOTACION**

**1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Se autoriza una edificabilidad sobre rasante de 4.155 m<sup>2</sup>, que se materializan en 488 m<sup>2</sup> de uso comercial y 3.667 m<sup>2</sup> de uso residencial, lo cual supone un aumento de 739,03 m<sup>2</sup> (t) de edificabilidad urbanística ponderada sobre las determinaciones anteriores. En el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el sótano. (2.331 m<sup>2</sup>)

Las plantas de sótano podrán sobrepasar las líneas de la edificación en superficie o de la parcela privada, con un aumento de superficie aproximada de 289m<sup>2</sup> cada una de ellas.

Ocupación máxima en planta de edificación será de 488 m<sup>2</sup>.

Sección PB+6+BC, altura de alero 23,25 m.

Nº aprox. de viviendas: 42 (incremento de 6 viviendas).

Las edificaciones respetarán las alineaciones actuales que se establecen en los planos de la ficha correspondiente.

Los vuelos máximos se fijan en 1,40 m. pudiendo desarrollarse en toda la longitud de las fachadas, excepción hecha de la PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta 35%, a cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC, sin que sobresalgan elementos de las mismas de la línea de pendiente de cubierta.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.

**2. CONDICIONES DE USO**

Las plantas de sótano se dedicarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas se dedicarán a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercio o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamientos.



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

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones comunes propias del bloque.

**3. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN**

Correrán por cuenta de los promotores del área el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la Actuación, así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores, pudiendo redactarse y ejecutarse al efecto las obras complementarias de urbanización.

Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento en sótano que cubra, al menos, el estándar de 1 plazas de aparcamiento por vivienda, es decir, 42 plazas como mínimo. Los accesos de los vehículos se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas pudiendo realizarse en conjunto con otras actuaciones, sin ocupar suelos de dominio y uso público.

Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento sobre el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

Cargas dotacionales a levantar:

Dotaciones públicas: 284,40 m<sup>2</sup> de los cuales 126,20 m<sup>2</sup> corresponden a suelo verde.

Aparcamiento: 10 plazas además de las que le corresponden.

Equipamiento privado: 28,44 m<sup>2</sup>.

Vegetación: Plantación de un mínimo de 6 árboles.

En el caso de no poder cumplimentar dichos estándares que provienen del aumento de edificabilidad urbanística ponderada, se actuará de conformidad con lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 2/2006 de 30 de junio y a los art. 2 y 3 del Decreto 105/2008 de 3 de junio.

**4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN**

Actuación de dotación..

Sistema de actuación: Concertación

Se redactará Proyecto de Obras complementarias de urbanización, Estatutos y Bases de Concertación y Proyecto de Reparcelación en el caso de que resulte necesario.

Si, con anterioridad a la ejecución del AD. 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. 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.

**5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS**

Comercial: 0,5.

Vivienda libre : 1.