





AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

<b>AREAKO HIRIGINTZA FITXA</b>				<b>3.- "SAN MARTÍN"</b>									
DATU OROKORRAK													
SAILKAPENA		HIRI LURZORUA		GUZTIZKO AZALERA		100.260 m2.							
KALIFIKAZIOA		EGOITZA-AREA		AZALERA NETOA		84.849 m2.							
													
SISTEMA OROKORRAK													
IBAI-IBILBUEN SISTEMA OROKORRA		E-3	0	m2.									
KOUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA		D	4.710	m2.									
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA		E-1	0	m2.									
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA		F	10.701	m2.									
BIZITEGI-ZONA		A-2 Y A-3	84.849	m2.									
GUZTIZKO AZALERA			100.260 m2.										
BARNE HARTZEN DITUEN LEHENGO AREAK		ERAGINDAKO AZALERA M2.		JARDUERA MOTA		ETXEBIZITZA KOPURUA							
						EGUN							
						HAZKUNTZA							
						GUZTIRA							
AREA 26.- ALTAMIRA		16.930		FINKAPENA		138	0	138					
AREA 27.- SAN MARTIN ERMITA		PARTZIALA		FINKAPENA		20	0	20					
AREA 28.- SAN MARTIN AUZOA		29.290		FINKAP.BIRSORK.		155	0	155					
AREA 29.-		5.860		ALDAKETA		9	31	40					
AREA 30.- IBAI ONDO		9.510		BIRSORKUNTZA		0	0	0					
AREA 32.- IBAI ONDO		5.000		BIRSORKUNTZA		52	0	52					
AREA 56.- ALTAMIRA		PARTZIALA		ERAIKUNTZA		222	0	222					
GUZTIRA						596	31	627					
AZALERA NETOAREN GAINEKO DENTSITATEA						73.90 Etxeb/Ha							
BABESTUTAKO ETXEBIZITZA BERRIEN AURREIKUSPENA						0							
EKIPAMENDUAK													
HEZKUNTZA		OSASUNA		GIZARTE KULTURA		ADMINISTRAZIOA		ERLUJIOA		KIROLA		BESTE BATZUK	
PARTZ		ERAIK		PARTZ		ERAIK		PARTZ		ERAIK		PARTZ	
				2.165		2.165		1.185		544		6.700	
				2.165		2.165		1.340		4.202		4.202	
ESPAZIO PUBLIKOAK (GUTXI GORA BEHERAKO AZALERAK)													
ERREPIDEAK		APARKALEKU				ESPALOIAK ENPARANTZAK		LORATEGIAK		BIDEGORRIA		PLATAFORMA TRANBIA	
13.404	m2.	151	PLAZA	m2.		17.045	m2.	11.021	m2.	m2.		m2.	



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

**HELBURUAK**

Finkapen area bat da birsorkuntza eta eraldaketa elementuak eskeintzen dituen hurrengo helburuekin:

- 27. Areak "San Martin Ermita", birrugaketa bat ezartzen da etxebizitza eraikin bat barne hartzen duena, finkapena gauzatzuz.
- Ordenazioz kanpo geratzen dira lizentziarik gabe eraikitako eraikin lagungarriak, eraikitarrtasuna ez duten 28. Areako "San Martin Auzoa"n dauden partzela pribatuetan daudenak.
- Ertzaintzak okupatzen ez duen, 29. Areako zona eraldatzen da egoitza erabilera duen SA 3-1 azpi-eskumena osatuz.
- Eraikigarritasunean %30aren igoera onartzen da egungo ekipamenduetarako dauden eraikinetan eta Xehetasun-estudio baten bidez ebatziko delarik.
- Altamirako garapena beteko da, idatzitako Proiektuarekin bat.
- 32. areak, alde batetik egungo gasolindegia lekualdaketa aurkezten du, bere kokapena gaur egun gatazkatsua delako. Bestalde, Ibai Ondo kaleko eraikinen atzeko aldearen saneamendua planteatzen da, ordenazioz kanpo geratzen direlarik dauden eraikin lagungarriak. Behe Oina + 5 + teilatupeko ebaketa bat onartzen da, egungo eraikinaren gainean eraikitzeko eskubidea bermatuz edo ordezkapen lanetan 18,50 m-ko teilatu hegala baimenduz. Sotoko aprobetxamenduek partzela pribatuko mugetaraino hel daitezke. Sotoen bateragarritasuna baimenduko da nahiz eta espazio publikoetan eragina izan. Egund dauden lerrokaduretan aldaketa bat gauzatu ahal izango da Xehetasun-estudio baten bitartez.
- Beste eraikinen bat ordezkatzeko garaian, egun daukan ebaketa eta teilatu hegala altuera mantenduko ditu.
- San Martin auzoko urbanizatze lan berriek eta igogailu baten kokapenak area honetako jarduerak betetzen dituzte.

**INGURUMEN BALDINTZAK**

- KUTSATUTAKO LURRAK: Derrigorrezkoa da luraren 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 luraren kalitatearen menpe egongo da.
- Eraikin berrietan eta espazio publikoetan ura eta energia kontsumuaren aurrezteko sistemak ipiniko dira. Eraikuntza berriko eraikinek energia efizientziaren ziurtagiria eduki beharko dute gutxienez (urtarrileko 19ko 47/2007 Errege lege-dekretua).
- Jabari Publiko Hidraulikoko eremuan eta honen zortasuna eta polizia guneetan aurreikusten diren jarduerak guztietan baimen-espeditante bat beharko dute Gipuzkoako Lurralde bulegoaren Ingurugiro eta Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolakuntzaren departamentuaren aurrean izapidetuko dena.
- Bidegorriaren etorkizuneko proiektua Gipuzkoako bizikletentzako bideen Eskuliburuan agertzen diren goemendioei agokituko da (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2006).

**SA. 3-1 Azpieskumenaren GARAPENA (Azalera: 3.176 m<sup>2</sup>.) FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA**

**1. IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

Zonaren birsorkuntza, etxebizitza eraikitzeko aukera emanez eta sotoan aparkaleku gune zabal batekin. Espazio libre baten bidez, Nemasio Otaño kalearen eta Beidazar kalearen arteko lotura oinezkoentzat. Bi eraikin lerroen xedapena.

**2. ERAIKINEN BALDINTZAK**

1.14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko arras gaineko eraikigarritasun media onartzen da, hau da, 3.610m<sup>2</sup> ( 1.618 m<sup>2</sup>. + 1.992 m<sup>2</sup>), multzoan hegalak eta teilatupeko espazioak kontatzen dira. Erdisotoak ez dira kontatzen.

Sotoko bi oinen eraikuntza baimentzen da, nahiz eta eraikuntzaren lerroak edo partzela pribatuaren mugak gaiditu azalera, 2.040 m<sup>2</sup>-ko okupazioarekin

Egoitza eraikuntzaren gehiengo okupazioa oinean : 508+252+258 m<sup>2</sup>.

1 Bloke aren ebaketa (Ertaintza ondoan) BO+2+teilatupea, teilatu hegala altuera 9,00 m.

2 Blokearen ebaketa: Sotoa+3+teilatupea, teilatu hegala altuera 12,00 m.

Bi altuerak enparantza publikoaren espaziotik neurtuko dira.

Etxebizitza kopuru maximoa: 40.

Eraikinek dagozkien fitxan ezartzen diren lerrokadurak, ataripeak eta sarrera sistemak errespetatuko dituzte

Gehiengo hegalak 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.

Teilatuaren gehiengo malda % 35-ekoa. Kasu batzutan, terrazak onartuko dira teilatupean, teilatuaren maldaren lerrotik elementuak irteten ez badira.

Teilatuek 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.

Beheko oinak ezkaratentzako izateaz gain etxebizitzetarako, instalakuntza geletarako, ofizinetarako, merkataritzarako eta ekipamenduetarako ere izan daitezke. Gaintentzako solairuak etxebizitza, ofizina edo ekipamenduetarako izango dira.

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



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

### 4. EKIPAMENDU ETA URBANIZATZE 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.

Eraikinek sotoan aparkalekuak izango dituzte, gutxienez, 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko, hau da, 60 plaza gutxienez. Ibilgailuen sarrerak ipinitako lerrokaduren barnean ezarriko dira, eremu eta erabilera publikoko lurra okupatu gabe.

Udaletxeari eraikigarritasunaren %10 laga beharko zaio.

### 5. PLANGINTZA ETA JARDUERA BALDINTZAK

Xehetasun-estudio bat edo Hirigintza Antolamendu Plan Berezi bat idatziko da egin nahi diren aldaketen arabera. Garapena 2. bosturtean aurreikusten da.

Jarduera sistema: kontzertazioa.

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

SA-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 onespenuak 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 balioespenua, kobratze datara eguneratuak.