



38. SEKTOREA:

MARKOLA

I. MUGAKETA m²

I.1. Guztizko Azalera:78.886

Kalifikazio Orokorrean barne hartutako azalera:.....72.832

Komunikazioen Sistema Orokorraren azalera: Trenbidea:.....6.054

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: URBANIZAGARRIA

II.2. Kalifikazio Orokorra m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia.....BEZ/347.815

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriarteko errepideaKSO/2.113.484

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. BanatzaileaKSO/2.26.057

Espazio Libreen Sist. Orok.: Parke eta lorategiakELSO/15.476

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

Sektore bat da. Plan Partzial bat eta Urbanizazio Proiektu bat idaztea exijitzen da.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Arau Subsidiarioen 17. aldaketa BBO: 02.04.30

- 38. sektorearen Plan Partziala BBO: 02.12.11

Horren zehaztapenak mantendu egiten dira, Plan Orokor honetan ezarritakoei kontra egiten dietenak izan ezik.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorraren mugakidea da: Trenbidea Euskotrenen Lasarte - Hendaia lineari dagokiona, zeinarentzat bikoizte edota lurperatzea aurreikusita dagoen. Beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatu behar da.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Sektorea Esku Hartze Unitate bakar batez osaturik dago.



38. SEKTOREA:

MARKOLA

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. Komunikazioen Sistema Orokorra: aurreko erregimena aldatzea (eremuaren zati bateko lurzuaren sailkapenari dagokionez) eta Euskotrenbideak/Ferrocarriles Vascos, SA-ko lantegietarako aurreikusitako lurzoru-erreserba kentzea.
- ii. Trenbide-traza zabaltzea eta "Fanderia" trenbide-geltokia ezartzea ahalbidetuko duen lurzoru-erreserba bat barne hartzea.
- iii. Eremuan "Hegoaldeko Bidea" izenekoa ezartzea eta Donostiako Bigarren Ingurabideari egokitzea.
- iv. Babes ofizialeko etxebizitzetarako eta etxebizitza libreetarako jarduketa baten garapena (17/1994 Legearen 2. artikulua eta 142/1997 Dekretuaren 3. artikulua).
- v. "Fanderia" geltokirako sarbidearen ebazpena.
- vi. Agustinak auzoko biztanleentzako garaje bat ezartzea.
- vii. Espazio Libreen Sistemak barne hartzen duen azaleraren zabalkuntza - Markola Parkea- (Lurzoruaren Legearen 49.2 artikulua), Sektoreko toki-sistemaren zuzkidura gisa exiji daitekeenaz gain.
- viii. Oinezkoen eta bizikleten sarearen ebazpena eremuan, Arditurriko meatze-trenaren antzinako traza ahal den neurrian aprobetxatuta.
- ix. Kirolgune bat aurreikustea, Plan Partzian aurreikusita dagoena berriro kokatuz, dagokion Urbanizazio Proiektuan.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

- Lerroak: Plan Partzian ezarriko dira
- Gehienezko perfila: SO/BO/5GO
ES/E/Aldakorra: 3/4/5GO



38. SEKTOREA:

MARKOLA

| <u>Hirigintza-aprobetxamendua</u> | <u>m²(s) eraikia</u> |
|---|---------------------------------|
| Bizilekua (BOE)..... | 22.444 |
| Bizilekua (Sustapen librea) | 12.086 |
| Garajea eta eranskinak (BOE)..... | 13.728 |
| Garajea eta eranskinak (sustapen librea)..... | 7.392 |
| Merkataritza | <u>400</u> |
| Guztira..... | 56.050 |

| <u>Zuzkidura-aprobetxamendua</u> | |
|----------------------------------|-----|
| Zuzkidura-azalera | 250 |

| <u>Aprobetxamendu homogeneotua</u> | <u>m²(s)k</u> |
|---|--------------------------|
| Bizilekua (BOE)..... | 22.444,00 |
| Bizilekua (Sustapen librea) | 36.258,00 |
| Garajea eta eranskinak (BOE)..... | 4.804,80 |
| Garajea eta eranskinak (sustapen librea)..... | 3.326,40 |
| Merkataritza | <u>464,00</u> |
| Guztira..... | 67.297,20 |

Dentsitatea 38,02 Etx./Ha

Sektorea Banaketa Area bat da BA/UB03

Ereduzko aprobetxamendua0,85 m²(s)k/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

| <u>Etxebizitzak</u> | <u>unitateak</u> |
|---|------------------|
| Babes ofizialeko etxebizitzak (65%)..... | 195 |
| Sustapen libreko etxebizitzak (35%) | <u>105</u> |
| Guztira | 300 |

SO/ES erabilera..... Garajeak eta eranskinak

BO erabilera..... Merkataritza/Zuzkidura-aprobetxamendua

E Erabilera..... Bizilekua

nGO erabilera..... Bizilekua

Bigarren Sektoreko Erabilera: Industriala eta ibilgailu-konponketarakoa debekatzen dira eremuan.

III.4. Zehaztapen lotesleak

Errepideen Foru Arauan eta Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.



38. SEKTOREA:

MARKOLA

Teknikoki justifikatuta, Plan Partzialean etxebizitza-kopurua handitu ahal izango da, aprobetxamenduari eutsiz, aurreko AASSetako 4.1.05.9 artikuluan ezarritakoaren arabera, edozein kasutan 17/1994 Legearen 2. artikulua aplikatzekoa delarik.

IV.BURUTZAPENA

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:.....Sektorea

IV.2. Jarduketa Sistema:Konpentsazioa,
Plan Partzialean finkatuko dena

Foru Aldundiko Garraio eta Errepide Departamentuarekin 2002ko irailaren 30ean Hegoaldeko Bidea garatzeko izenpetutako Hitzarmena kontuan hartu beharko da.

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

- Markola baserriaren aurriak.
- Aireko Linea Elektrikoak.

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarria).

Komunikazioen Sistema Orokorrari lotutako lurzoru guztia.

Espazio Libreen Sistema Orokorrari lotutako lurzoru guztia.

Plan Partzialean herri jabari eta erabilerako gisa definitzen den lurzoru guztia.

2001eko urriaren 10ean sinatutako Hirigintza Hitzarmenean eta lehen egokitzearen ezarritakoak.