



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

<b>FICHA URBANÍSTICA DEL AREA</b>	<b>4.- "FLOREAGA"</b>
-----------------------------------	-----------------------

DATOS GENERALES			
-----------------	--	--	--

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	129.386 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	88.929 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	4.132 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	625 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	36.325 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2 Y A-3	88.304 m2.
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>129.386 m2.</b>

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 11.- BAZTARTXO	TOTAL 10.120	CONSOL.REGEN.	160	11	171
AREA 12.- PORTU - REGATA DUKE	TOTAL 21.570	CONSTRUCCION	0	0	0
AREA 13.- SALESIANOS	PARCIAL	CONSOLIDACION	0	0	0
AREA 14.- FLOREAGA	TOTAL 38.160	CONSOLIDACION	287	0	287
AREA 15.- FLOREAGA IKASTOLA	TOTAL 13.920	CONSOL.REGEN.	2	31	33
AREA 16 FLOREAGA BERRI	TOTAL 24.390	CONSOLIDACION	79	0	79
AREA 17.- JUARISTI	TOTAL 16.420	CONSOLIDACION	168	0	168
<b>TOTAL</b>			<b>696</b>	<b>42</b>	<b>738</b>
DENSIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA			82.99 Viv/Ha		
PREVISION DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS			33		

EQUIPAMIENTOS													
ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
18.027	7.787 19.746			3.008	3.000 6.000					15.290	5.000 10.000		

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)						
VIALES	APARCAM.		ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
23.617	m2.	360 PLAZAS	m2.	18.992	m2.	17.800
				m2.	m2.	m2.



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

### OBJETIVOS

- Se trata de un área de consolidación en la que se prevén mejoras de la urbanización, que implican la realización de una pequeña rotonda en Juaristi y la mejora de los espacios públicos.
- Se conforma la A.I. 4-1, con relativa modificación del uso a residencial de la "casa de los maestros", hoy desalojada y el edificio de oficinas administrativas actual, sede de Irurgi Lantzen. Se ha desarrollado mediante Modificación Puntual de NN.SS.
- Se prevé la sustitución de las edificaciones Nº 36 de Aingeru kalea, conformándose la A.I. 4-2
- Dentro del mantenimiento de las edificabilidades actuales de área, se podrían estudiar modificaciones de alturas u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que se resolverían mediante Estudio de Detalle o Plan Especial de Ordenación Urbana, en función de la envergadura de la modificación.
- Se admiten aumentos de los aprovechamientos de un 30% de las actuales edificaciones de equipamiento que se resolverán mediante un Estudio de Detalle.

### 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 Área 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).

### DESARROLLO de la A.A. 4-1 (Superficie: 1.718 m<sup>2</sup>.) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (por aumento de edificabilidad)

#### 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Regeneración de la zona, posibilitándose edificaciones de viviendas que sustituyan a las actuales, "vivienda de los maestros" y oficinas administrativas. Se realojaran las oficinas administrativas y se completará el programa con una zona de aparcamientos en sótano. Disposición de la edificación en dos líneas con un espacio libre entre ambas.

#### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 2,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo cual supone 3.438m<sup>2</sup> (2.314 m<sup>2</sup>.+ 1.124m<sup>2</sup>) m<sup>2</sup>. en el conjunto, se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta.  
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 aproximada de 723 m<sup>2</sup>. desarrollado en dos plantas (1.446 m<sup>2</sup>.)  
Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 386 + 304 m<sup>2</sup>.  
Sección Bloque 1 (con fachada a Aizkibel kalea) 2 SS+3+BC, altura de alero de 15,00 m. desde Aizkibel kalea.  
Sección Bloque 2: PB+2+BG, altura de alero 9,00 m. desde el espacio común central.  
Nº máximo de viviendas: 33, que serán de protección oficial.  
Las edificaciones respetarán las alineaciones establecidas 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.

#### 3. CONDICIONES DE USO

Las plantas de sótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.  
El Bloque 1 genera unos espacios de PB y P1ª que, en realidad, son semisótanos, en dichos espacios el uso será de oficinas administrativas, otros equipamientos, oficinas o comercio, el uso de vivienda de estas plantas quedaría restringido al 50% de la planta primera.  
En el Bloque 2, la planta baja se podrá destinar a vivienda, además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas o equipamiento.  
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 de la A.A. 4-1 sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de dicha actuación, incluida la realización de la acera a nivel del la calle Aizkibel kalea.

Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento en sótano, que cubre, al menos, el estándar de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup>. de oficina o equipamiento, lo que supone un mínimo de 36 plazas. Los accesos de los vehículos se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas, sin ocupar suelos de dominio y uso público.

#### 5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

Sistema de actuación : Expropiación..  
Se redactará Proyecto de obras complementarias de Urbanización.  
Actuación directa. En el caso de llevarse a cabo modificaciones, estas se resolverán mediante un Estudio de Detalle.



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

**DESARROLLO DE LA A.A. 4-2 (Superficie: 959 m2.)**  
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (por aumento de edificabilidad)**

**1. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Regeneración de la zona, creando una edificación de remate en el encuentro de los viales Aingeru kalea y Aizkibel kalea.

**2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 4.256 m2. en el conjunto, se contabilizan sótanos, semisótanos, vuelos y espacios bajocubierta.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, dentro de la parcela privada definitiva, con una ocupación aproximada de 858 m2. (1.170 m2. en dos plantas)

Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 532 m2.

Se establece una sección desde Aingeru kalea de S+SS+PB+4+A, debido a la pendiente del terreno, el semisótano prácticamente se convierte en sótano en el extremo oeste del bloque.

Nº máximo de viviendas: 25.

Las edificaciones respetarán las alineaciones establecidas 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.

**3. CONDICIONES DE USO**

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

La edificación genera, en una zona, espacio en planta baja y 1ª, que en realidad, serían semisótanos, debido a la diferencia de cotas de las calles Aingeru y Aizkibel. En dichos espacios, podrían habilitarse oficinas, comercios o equipamientos, el uso de vivienda en planta primera quedará restringido al 50%. En ambas plantas podrán establecerse garajes para vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda, además de trasteros, servicios e instalaciones comunes de la edificación.

**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 cubre, al menos, el estándar de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m2. de oficina o equipamiento, lo que supone un mínimo de 36 plazas. 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% sobre el incremento de edificabilidad, al Ayuntamiento.

**5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN**

Sistema de actuación: Concertación.

Se redactará un Estudio de Detalle.

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