

AREA URBANISTICA:

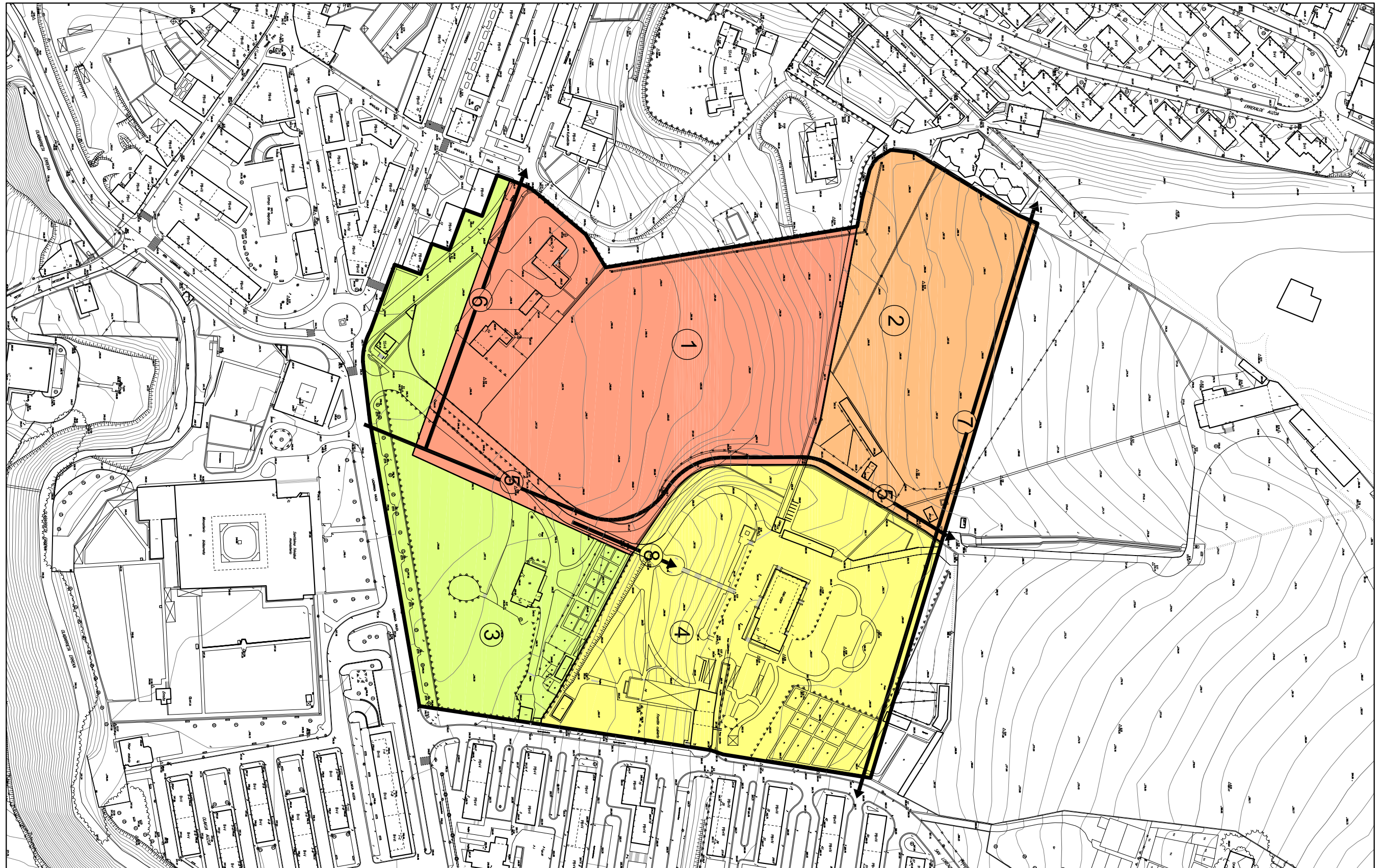
II.2 LAZARRAGA

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena.

(«Lazarraga» I.51 eta «Kirrukua» II.2 Hirigintza Areek –Orain «Lazarraga» II.2 Hirigintza Area eta Lurzoru Hiritarrezina– Zuten Etena Bukatutzat ematea) (GHI-121/04-P05).

Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 5eko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta hori ematen da ondoren argitara:

«Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren espediente Diputatuen Kontseiluak ebatzi zuen jada 2005eko apirilaren 12an eta dagokion erabakia hartu zuen; haren xedapen atala, laburbilduta, hau da:

Lehenengo: Behin betiko onartzea Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena, salbu eta ondoko hirigintzako areei buruz erabaki honetako bigarren eta hirugarren puntuetan xedatutakoa: «Urkulu» II.13, «Kasablanka» I.35, «Zubillaga» I.45, «Lazarraga» I.51 eta «Kirrukua» II.2.

Bigarren: Hiri Antolaketako Arauak behin betiko ez onartzea «Urkulu» II.13 hirigintza areako eremuari dagokionean.

Hirugarren: Hiri Antolaketako Arauen behin betiko onarpena etenda uztea hirigintzako area hauei dagokienez: «Kasablanka» I.35, «Zubillaga» I.45, «Lazarraga» I.51 eta «Kirrukua» II.2, babestutako etxebizitzaren erreserbari eta lurzoruaren sailkapenari buruz erabakiaren azalpen zatian egindako oharra oinarritzat hartuta.

Laugarren: Plana indarrean sartu arren Oñatiko Udalak testuategina egin eta onartu behar du, espedienteari buruzko erabakiak eta dokumentuak barne dituen, eta erabaki honen lehenengo zatian adierazitako baldintzak beteko dituen. Ondoren, Foru Aldundira bidali behar du hiru hilabeteko epean.

Dokumentuategina Diputatuen Kontseiluak onartu zuen 2006ko apirilaren 4an eta «Zubillaga» I.45 hirigintzako arearen eremuko etena bukatutzat eman zen.

Halaber, Diputatuen Kontseiluaren 2007ko urtarrilaren 16ko Erabakiaz behin betiko onartu zen Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena, «Kasablanka» I.35 Hirigintzako Areari dagokionez.

«Lazarraga» I.51 eta «Kirrukua» II.2 hirigintzako areen etena bukatutzat jotzeko xedearekin, Oñatiko Udalak «Lazarraga» II.2 hirigintzako area izeneko alor berriari dagokion hirigintzako arau berezia prestatu du. Alor hori «Lazarraga» I.51 hirigintzako area eta «Kirrukua» II.2 lehenagoko hirigintza arearen zati bat batzetik sortu da, azken eremu horretatik 67.866 m² kanpoan utzi eta lurzoru hiritarrezin gisa sailkatu ondoren.

«Lazarraga» II.2 hirigintza areako 79.988 m²-ko azalerako etxeguneko alor berrirako proposatutako antolaketaren parametro garrantzitsuenak hauek dira: 32.200 m²-ko gehieneko solairu estalgarria, honela banatuta: 25.500 m² bloketan egindako etxebizitzetarako, 5.400 m² atxikitako, familia bakarreko eta bi familiatako etxebizitzetarako, eta 1.300 m² ostalaritza, zuzkidura edo zerbitzuetarako, egungo eraikinean. Gehienez 252 etxebizitza egingo dira, eta horietako 164 babes ofizialeko erregimenen bati lotutakoak izango dira.

DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

Dirección General de Ordenación Territorial

Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati.

(Levantamiento de la Suspensión en las Areas A.U. I.51 «Lazarraga» y II.2 «Kirrukua», Ahora A.U. II.2 «Lazarraga» y Suelo No Urbanizable.) (GHI-121/04-P05).

El Consejo de Diputados en sesión de 5 de junio de 2007, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«El expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati fue ya resuelto por este Consejo de Diputados en sesión de 12 de abril de 2005, adoptándose el correspondiente acuerdo cuya parte dispositiva, en síntesis, era la siguiente:

Primero: Aprobar definitivamente la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati», salvo lo dispuesto en los apartados segundo y tercero de este acuerdo para las siguientes Areas Urbanísticas: II.13 «Urkulu», I.35 «Kasablanka», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» y II.2 «Kirrukua» y con las condiciones que se expresaban en el propio acuerdo.

Segundo: No otorgar la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en el ámbito A.U. II.13 «Urkulu».

Tercero: Suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en los ámbitos A.U. I.35 «Kasablanka», A.U. I.45 «Zubillaga», A.U. I.51 «Lazarraga» y A.U. II.2 «Kirrukua» en base a las consideraciones realizadas sobre la reserva de viviendas protegidas y sobre la clasificación del suelo realizadas en la parte dispositiva de este acuerdo.

Cuarto: Sin perjuicio de la ejecutividad del plan, por el Ayuntamiento de Oñati deberá aprobarse y remitirse a esta Diputación Foral en un plazo no superior a tres meses un documento en el que se refundan los distintos acuerdos y documentos del expediente y se dé cumplimiento a las condiciones señaladas en el apartado primero de este acuerdo».

El documento refundido fue aprobado por este Consejo de Diputados el 4 de abril de 2006, momento en el cual se procedió al levantamiento de la suspensión en el ámbito A.U. I.45 «Zubillaga».

Asimismo, mediante acuerdo de este Consejo de Diputados de 16 de enero de 2007 se procedió a aprobar definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias en lo que se refiere al A.U. I.35 «Kasablanka».

Con la finalidad de levantar la suspensión en las Areas A.U. I.51 «Lazarraga» y A.U. II.2 «Kirrukua» el Ayuntamiento de Oñati ha elaborado la Norma Urbanística Particular correspondiente a un nuevo sector denominado A.U. II.2 «Lazarraga» resultante de la agrupación del Area Urbanística I.51 «Lazarraga» con parte del anterior A.U. II.2 «Kirrukua», excluyendo de este último ámbito 67.866 m² que quedan clasificados como suelo no urbanizable.

La ordenación propuesta para el nuevo sector residencial A.U. II.2 «Lazarraga», de 79.988 m² de superficie, presenta como parámetros más significativos un techo edificable máximo de 32.200 m²(t) distribuidos en 25.500 m²(t) de vivienda en bloque, 5.400 m²(t) de vivienda adosada, unifamiliar o bifamiliar, y 1.300 m²(t) de uso hotelero, dotacional o de servicios en el edificio existente, admitiéndose un máximo de 252 viviendas, de las cuales 164 estarán sujetas a algún régimen de protección pública.

Oñatiko Udalak 2006ko irailaren 14ko Udal Batzarrean hartutako erabakiaz, dokumentua jendaurrean jarri zen, nahitaezko tramitea eginez. Epearen barruan bi alegazio idatzi aurkeztu ziren.

Oñatiko Udalak nahitaezko txostenak egin ondoren, 2006ko abenduaren 21eko Udal Batzarrean behin-behineko onartu zuen «Lazarraga» II.2 hirigintzako arearen hirigintzako arau berezia. Arau hori 2007ko urtarrilaren 22an jaso zuen Foru Aldundiak, bere garaian agindutako etena bukatutzat eman zezan.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukia aztertu ondoren ikusi da Diputatuen Kontseiluaren 2005eko apirilaren 12ko Erabakian ezarritako baldintzak bete direla eta, era berean, egokiak eta arrazoizkoak direla espedientearen tramitazioan egin diren aldaketak; ondorioz, etena bukatutzat jo daiteke.

Ondorioz, eta izapideak egiterakoan hirigintzako arautegian aurreikusitako jardunbidea jarraitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuko foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren,

ERABAKI DU

Behin betiko onartzea «Oñatiko Hiri Antolaketakoa Arauen Berrikuspena», «Lazarraga» II.2 hirigintza areari eta alboko lurzoru hiritarrezinari dagokienez.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertze hautazko errekurtsioa aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berariazko ebazpena eman edo uesteko ezespena gertatu arte.

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2007ko uztailaren 6a.—Segundo Díez Molinero, idazkari tekniko.

(5808)

(8114)

HIRIGINTZA AREA: II.2 – LAZARRAGA

Azalera: 79.988 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Kalifikazio Orokorra:

Etxegune Intentsiboa:

— Azalera: 79.988 m²— Eraikuntza aprobetxamendua: 32.200 m² (e)* Blokeko tipologiako etxebizitzaren azalera eraikia: 25.500 m² (e)* Lursailkako tipologiako etxebizitzaren azalera eraikia: 5.400 m² (e)

Por acuerdo plenario municipal adoptado por el Ayuntamiento de Oñati en sesión de 14 de setiembre de 2006 se sometió el documento al preceptivo trámite de información pública, presentándose dos escritos de alegaciones.

Emitidos los informes pertinentes el Ayuntamiento de Oñati, en sesión plenaria celebrada el 21 de diciembre de 2006, acordó la aprobación provisional de la Norma Urbanística Particular del A.U. II.2 «Lazarraga», siendo recibida en esta Diputación Foral el 22 de enero de 2007 a efectos del levantamiento de la suspensión en su día decretada.

Del análisis del documento realizado por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación se observa que se cumplen las condiciones establecidas por este Consejo de Diputados en el referido acuerdo de 12 de abril de 2005, siendo oportunos y justificados los cambios realizados en la tramitación del presente expediente; y, por consiguiente, se estima precedente el levantamiento de la suspensión decretada.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación,

ACUERDA

Aprobar definitivamente la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oñati» en lo que se refiere al «A.U. II.2 «Lazarraga» y al Suelo No Urbanizable contiguo.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también recurso de reposición ante este Consejo de Diputados en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta».

Anexo: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

Donostia-San Sebastián, a 6 de julio de 2007.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(5808)

(8114)

AREA URBANISTICA: II.2 – LAZARRAGA

Superficie: 79.988 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General:

Zona Residencial Intensiva:

— Superficie: 79.988 m²— Aprovechamiento Edificatorio: 32.200 m²c* Superficie construida de Viviendas de tipología en Bloque: 25.500 m²c* Superficie construida de Viviendas de tipología en Parcela: 5.400 m²c

* Lehendik dagoen eraikin nagusiaren azalera eraikia: 1.300 m² (e)

— Arearen eraikigarritasuna: 0,4025 m² (e)/m²

— Gehieneko etxebizitza kopurua: 252 etxebizitza.

* Blokeko etxebizitzak: 222 etxebizitza.

* Lursailkako etxebizitzak: 30 etxebizitza.

— Erabilera intentsitate: 31,50 etxebizitza/ha.

Antolaketaren helburuak eta irizpideak:

Helburuak:

Hirigintza area berri bat sortu nahi da, gaur egun Garai finka denaren zati batean etxegunea antolatu ahal izateko, tokiko ingurumen balioei egokitu.

Antolaketa irizpideak:

— Etxegune berria finkaren mendebaldean egingo da, dagoeneko eraikita dagoen hirialdearen luzapen gisara, lurraldearen forma eta ezaugarrietara moldatuta.

— Arearen ekialdeko muturrean parke publiko bat egingo da, finkako eraikin nagusiaren eta haren inguruaren hotel, ekipamendu edo zerbitzuko erabilera pribatuarekin moldagarria. Horrela, Oñatiko sarbidea (Lazarraga kalea) euskarriztat hartuta espazio libre handi bat lortuko da, lehendik dauden etxegune hazkunderen eta aurreikusitakoeren arteko lotura ziurtatuko da, eta, gainera, finkako eraikin nagusia Oñatiko sarbidetik ikusteko moduan geldituko da.

Plangintzaren baldintzak:

Plangintza figura:

Alorreko plana.

Alorreko plan bat idatzi beharko da, arearen antolaketa zehatua egingo duena eta garatzeko beharko dituen jardun unitateak (bat edo gehiago) definituko dituena.

Hiritartze proiektua:

Hirigintza area osoa hartuko duen Hiritartze Proiektua idatzi beharko da, garapen plangintzan definitutako espazio libreak, berdeguneak eta sarbideak barne hartuta. Garapen plangintzan zehaztu beharko dira, halaber, hiritartzearen baldintzak, epeak eta norainokoa, eta ziurtatu behar da orain dauden bideekin eta aurreikusiekin ondo lotuta geratuko dela.

Kudeaketa baldintzak:

Jarduketaren ekimena:

Jarduketaren ekimena pribatua izango da, baina aurreikusitako jarduketa aurrera eramateko beharrezkoa dela frogatzen bada, modu subsidiarioan Oñatiko Udalak ere har dezake ekimena.

Jarduteko sistema:

Jarduketa sistema Alorreko Planean ezarriko da, jarduketa ekimenarekin bat etorriko definituta.

Lagapenak:

Ezartzen diren sistema lokalak Udalarri lagako zaizkio, hiritartu ondoren, kokalekuari eta zenbatekoari dagokionez Hiri Antolaketa Arau hauetan eta dagokion garapen plangintzan zehaztuta dagoen bezala.

* Superficie construida en Edificio Principal Existente: 1.300 m²c

— Edificabilidad del Area: 0,4025 m²c/m²

— Número Máximo de Viviendas: 252 viviendas.

* Viviendas de tipología en Bloque: 222 viviendas.

* Viviendas de tipología en Parcela: 30 viviendas.

— Intensidad de Uso: 31,50 viv/Ha.

Objetivos y criterios de Ordenación:

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar la ordenación residencial de parte de la actual finca de Garai en correspondencia con los valores ambientales del lugar.

Criterios de Ordenación:

— Nuevo asentamiento residencial localizado al oeste de la finca con un criterio de prolongación de la ciudad ya construida, y en correspondencia con la forma y características del territorio.

— Localización de un parque público en el extremo este del área y tolerancia con el uso hotelero, dotacional o de servicios de carácter privado del edificio principal de la finca y su entorno. Se contempla de esta forma la consecución de un gran espacio libre apoyado en el viario de acceso a Oñati (calle Lazarraga), que además de asegurar la adecuada articulación entre los crecimientos residenciales existentes y previstos, permite la visualización del edificio principal de la finca desde el actual viario de acceso a Oñati.

Condiciones de Planeamiento:

Figura de Planeamiento:

Plan Parcial.

Se deberá redactar un Plan Parcial, el cual ordenará pormenorizadamente el área y definirá la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo.

Proyecto de Urbanización:

Se deberá redactar un Proyecto de Urbanización de la totalidad del área urbanística y que incluya los espacios libres, zonas verdes y accesos viarios definidos por el planeamiento de desarrollo. El planeamiento de desarrollo determinará asimismo las condiciones, plazos y alcance de la urbanización, y deberá asegurar la adecuada conexión con los viarios existentes y previstos.

Condiciones de gestión:

Iniciativa de la Actuación:

La iniciativa de la actuación será privada, aunque en el caso de demostrarse necesario con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista la iniciativa podrá ejercerla subsidiariamente el Ayuntamiento de Oñati.

Sistema de Actuación:

Será el Plan Parcial el documento que establezca el sistema de actuación, el cual se definirá en correspondencia con la iniciativa de la actuación.

Cesiones:

Se cederán al Ayuntamiento, una vez urbanizados, los sistemas locales establecidos, con la localización y cuantía definidas en estas Normas Subsidiarias, así como en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Hirigintza antolaketatik kanpoko eraikinak:

Alorreko Planean egiteko gelditzen dira jarduketa arean dauden eraikinak hirigintza antolaketatik kanpo deklaratzeko.

Babes ofizialeko etxebizitzak:

Etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza plangintzako zein kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzko 17/1994 Legeak ezarritakoa betetzeko, etxeguneko eraikin aprobetxamenduaren % 65 gutxienez babes publikoko erregimenen baten menpeko etxebizitzak eraikitzen bideratu beharko da, beraz mota horretakoak izan beharko dute gutxienez 164 etxebizitza.

Antolaketa xehatuaren baldintzak:

Antolaketa xehatuaren baldintzak Alorreko Planean garatu beharko dira, honako antolaketa eskema zenbakituan azaltzen denaren arabera:

1. Etxegunea, 26.797 m² inguruko azalerakoa, finkaren mendebaldean, Kurtzebide kalearen luzapenak eta finkaren goialdera eramango duen bideak mugatuko dutena. Etxegune honetako eraikinek lurgainean behe solairua, lau goi solairu eta atikoko solairu atzeraeramana izango dituzte, gehienez. Merkataritza lokalak pentsatuta daude Kurtzebide kalearen luzapeneko behe solairuetan, gutxi gorabehera 924 m²-tan (azalera eraiki hau aurreikusita dago hirigintza fitxa honetan kalifikazio orokorrari dagokion atalean definitutako eraikuntza aprobetxamenduan).

2. Etxegunea, 14.462 m² inguruko azalerakoa, arearen goiko aldean, lursailkako tipologian oinarritua (familia biko edo bateko etxebizitza atxikiak), etxeek lurgainean behe solairua gehi goi solairu bat izango dituztelarik, gehienez. Eraikuntza tipologia honekin gehienez 30 etxebizitza egingo dira.

3. Parke publikoa, lagapenean, etxegune berriaren ekialde eta hegoaldean, 15.991 m² inguruko azalerakoa; parkearen mugak etxegune berria, San Lorentzo auzoa eta Oñatirako sarbidea izango dira.

4. Finkako eraikin nagusia bertan geldituko da, eta hotel, ekipamendu edo zerbitzuko erabilera pribatua aurreikusi zaio. Eremu honek 22.738 m² inguru izango ditu. Zehaztapen hau bateragarria izan daiteke Plangintza Erregelamenduan eraikin nagusiaren ingururako aurreikusitako zuzkidurak kokatzeko dagoen irizpidearekin. Bestalde, jarraitasuna ziurtatu behar zaio aurreko atalean definitu den espazio librearekin.

5. Finkaren goi aldera joateko bidea eta banaketa bideak, Oñatiko oraingo sarbidearekin, hau da, Lazarraga kalearekin, zuzenean lotuta egingo dira.

6. Gaur egun Kurtzebide kalea denaren luzapena, finkaren goi aldera joateko bideekin lotura egin arte iritsiko da.

7. Arearen goi aldean, San Lorentzo eta Errekalde auzoekin lotura egingo duen bidea irekiko da.

8. Finkako eraikin nagusira doan oraingo bidea gordeko da, eta aurreikusi diren bide eta espazio publikoekin batera kontuan hartuko da.

Edificios fuera de Ordenación Urbanística:

Se remite al Plan Parcial la declaración de fuera de ordenación urbanística de las edificaciones existentes en el área de actuación.

Viviendas de Protección Pública:

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 17/1994 de «Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística» deberá destinarse un mínimo del 65% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública, lo que representa un mínimo de 164 viviendas.

Condiciones de ordenación pormenorizada:

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar en el correspondiente Plan Parcial, se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

1. Zona de desarrollo residencial, con una superficie aproximada de 26.797 m² y localizada al oeste de la finca y delimitada por la prolongación de la calle Kurtzebide y por el nuevo viario de acceso a la parte alta de la finca. Se prevé la edificación residencial en base a un perfil máximo de planta baja, cuatro plantas altas y planta de ático retranqueada. Asimismo, se contempla la localización de bajos comerciales apoyados en la prolongación de la calle Kurtzebide, con una superficie construida aproximada de 924 m² (Esta superficie construida queda ya contemplada en el aprovechamiento edificatorio definido en el apartado referido a la Calificación General de la presente ficha urbanística).

2. Zona de desarrollo residencial, con una superficie aproximada de 14.462 m² y localizada en la parte alta del área, en base a una tipología residencial en parcela (adosada, bifamiliar o unifamiliar), y con un perfil máximo sobre rasante de planta baja y una planta alta. Se contempla un total máximo de 30 viviendas de esta tipología edificatoria.

3. Localización de un parque público de cesión al este y sur del nuevo asentamiento residencial, con una superficie aproximada de 15.991 m², y delimitado por el nuevo asentamiento residencial, por el barrio de San Lorenzo y por el viario de acceso a Oñati.

4. Se prevé el mantenimiento y conservación del edificio principal de la finca y su destino como uso hotelero, dotacional o de servicios, de carácter privado. Este ámbito se prevé con una superficie aproximada de 22.738 m². Asimismo, esta determinación podría ser compatible con el criterio de localización de las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento en torno al edificio principal. Se deberá asegurar asimismo la continuidad con el espacio libre definido en el apartado anterior.

5. Viario de distribución y acceso a la parte alta de la finca, de conexión directa con el actual viario de acceso a Oñati, calle Lazarraga.

6. Prolongación de la actual calle Kurtzebide hasta su conexión con el citado viario de acceso a la parte alta de la finca.

7. Apertura en la parte alta del área de un viario de enlace entre los barrios de San Lorentzo y Errekalde.

8. Mantenimiento del actual acceso al edificio principal de la finca, el cual deberá entenderse en coexistencia con los recorridos y espacios públicos previstos.

Eraikuntzaren baldintzak:

Lerrokadurak:

Alorreko Planean definituko dira.

Gainera, garapen plangintza horretan, eraikinen gehieneko errokadurak finkatzerakoan, aurreikusitako diren bideak ondo eratzeko irizpidea hartu beharko da irizpidetzat, zehazki, Kurtzebide kalea luzatuko duen bidea eta finkaren goi aldera joateko bidea.

Sestrak:

Alorreko Planean eta hari dagokion Hirirtarte Proiektuan definituko dira.

Eraikinen bolumen definizioa:

Etxegune intentsiboko tipologiarekin egingo diren eraikinen gehieneko profila hau izango da: Behe solairua, lau goi solairu eta atikoko solairu bat fatxada nagusitik gutxienez hiru metro atzeraeramaia; horrelako eraikinak arearen behe aldean egingo dira, hirigintza fitxa honetako «Antolaketa xehatuaren baldintzak» ataleko 1. puntuan zehaztu den eremuan.

Lursailkako etxeen tipologiarekin egingo diren eraikinen gehieneko profila hau izango da: Behe solairua gehi goi solairu bat; horrelako eraikinak arearen goiko aldean egingo dira, hirigintza fitxa honetako «Antolaketa xehatuaren baldintzak» ataleko 2. puntuan zehaztu den eremuan.

Eraikinen bolumenaren zehaztapena Alorreko Planean egingo da, hemen azaldu diren antolaketa zehaztapenak aintzat hartuta.

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Lazkaoko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena. (GHI-204/06-P05).

Diputatuen Kontseiluak, 2007ko ekainaren 12ko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

Udal fasea bukatu ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundira bidali dute Lazkaoko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena, behin betiko onartzeko.

Izenak berak esaten duen bezala, oraingo hiri antolaketako arauak, Diputatuen Kontseiluaren 1991ko irailaren 24ko erabakiz behin betiko onartutakoak, berrikusteko helburuarekin egin da dokumentua. Arauak indarrean egon diren bitartean, sei aldaketa espediente izan dira.

Orain burutu nahi den berrikuspen prozesuaren oinarrian bi arrazoi daude, bata orain arteko hirigintza dokumentuan jasotako aurreikuspen gehienak gauzatu daudela, eta bestea, lurralde antolaketako tresna berriak azaldu direnez gero, tresna horien bitartez ezarri den esparru berrira moldatzea komeni dela. Helburu hauek gidatu dute prozesu hau: Etxebizitzaren gehikuntza finkatzea eskaintza zabal eta askotariko bat eginda, industriarako lurra eskaintzea jarduera ekonomiko berriak sortze aldera, ekipamendu eskaintza osatzea, herriko sARBIDEEN sistema hobetu eta bidegorri eta oinezkoentzako bideen sarea osatzea eta, azkenik, Agauntza errearen bazterrak bere onera ekartzea esku-hartzeak aurreikusitako diren tokietan.

Condiciones de la edificación:

Alineaciones:

Serán definidas por el Plan Parcial.

Asimismo este planeamiento de desarrollo deberá fijar las alineaciones máximas de la edificación en base a un criterio de formalización de los viarios previstos, caso del viario prolongación de la calle Kurtzebide, y del viario de acceso a la parte alta de la finca.

Rasantes:

Serán definidas por el Plan Parcial y por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Se establece un perfil máximo de planta baja, cuatro plantas altas y una planta de ático retranqueada un mínimo de tres metros de la fachada principal, para las edificaciones a desarrollar mediante tipología residencial intensiva y localizadas en la parte baja del área, en el ámbito definido en el apartado 1 de las «condiciones de ordenación pormenorizada» de la presente ficha urbanística.

Se establece un perfil máximo de planta baja y una planta alta, para las edificaciones a desarrollar mediante la tipología residencial en parcela y localizadas en la parte alta del área, en el ámbito definido en el apartado 2 de las «condiciones de ordenación pormenorizada» de la presente ficha urbanística.

La concreta definición volumétrica de la edificación será objeto del Plan Parcial, planeamiento que deberá contemplar las determinaciones de ordenación expuestas.

Dirección General de Ordenación Territorial

Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lazkao. (GHI-204/06-P05).

El Consejo de Diputados en sesión de 12 de junio de 2007, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

Concluida la fase municipal, ha sido remitido a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva el expediente de la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lazkao».

Como se deduce de su misma denominación, el documento que se formula tiene como finalidad la revisión de las actuales Normas Subsidiarias, que fueron definitivamente aprobadas por acuerdo del Consejo de Diputados de 24 de setiembre de 1991. Durante su periodo de vigencia las mismas han sido objeto de seis expedientes de Modificación.

La constatación de la ejecución de la mayor parte de las previsiones urbanísticas contenidas en el actual documento urbanístico, así como la conveniencia de su adecuación al nuevo marco establecido desde la aparición de diversos instrumentos de ordenación territorial, han motivado el proceso de revisión que ahora pretende culminarse. Los objetivos que han guiado este proceso han sido los de consolidar el crecimiento residencial con una oferta amplia y variada tipológicamente, realizar una oferta de suelos industriales capaz de generar nuevas actividades económicas, completar la oferta de equipamientos, mejorar el sistema de accesos al municipio y completar la red de bidegorris e itinerarios peatonales, y por último, recuperar las márgenes del río Agauntza en las áreas en que se proponen nuevas intervenciones.