

AREA URBANISTICA:

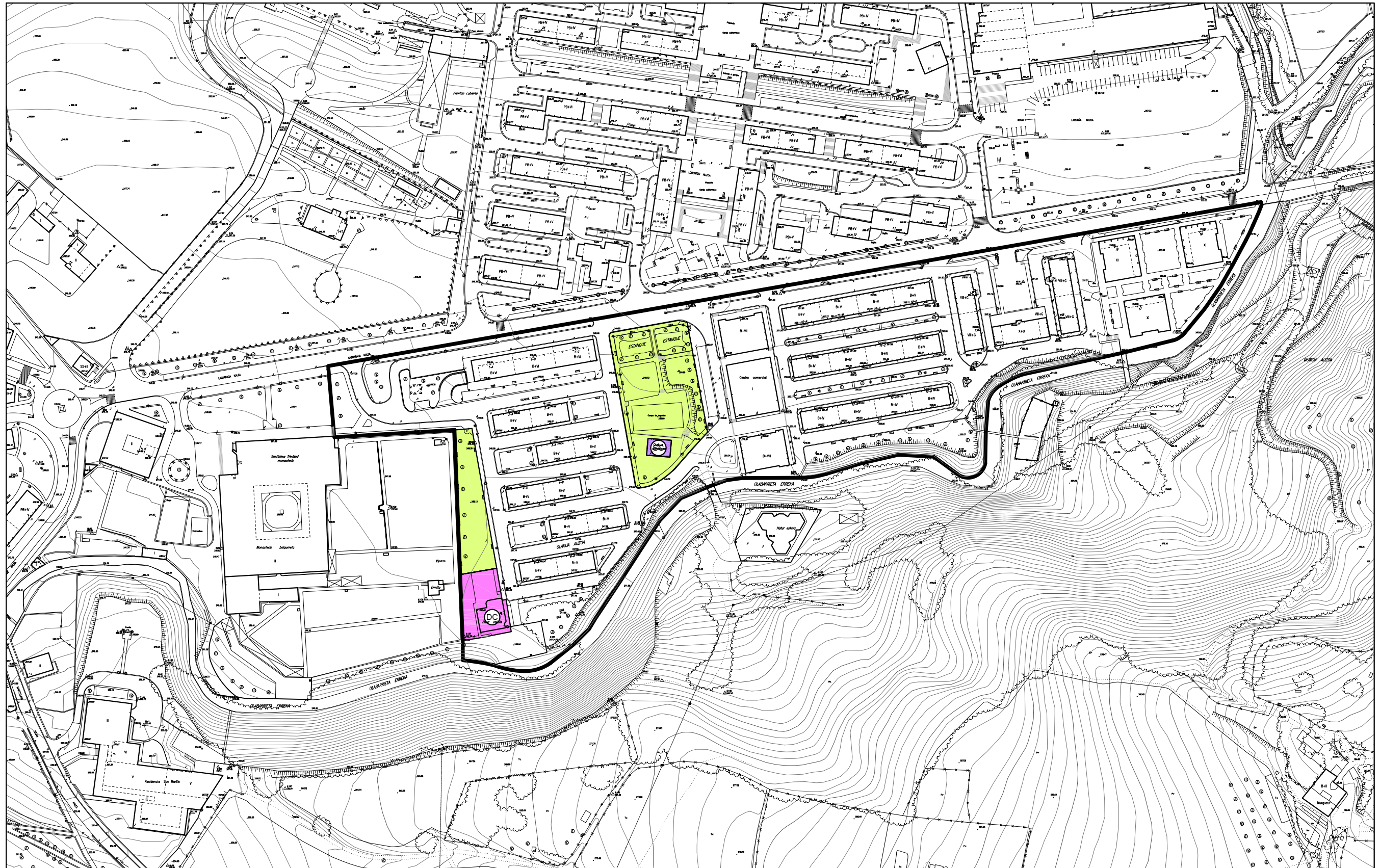
I.3 OLAKUA

PLANO:

1.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

ESCALA:

1/2000





AREA URBANISTICA:

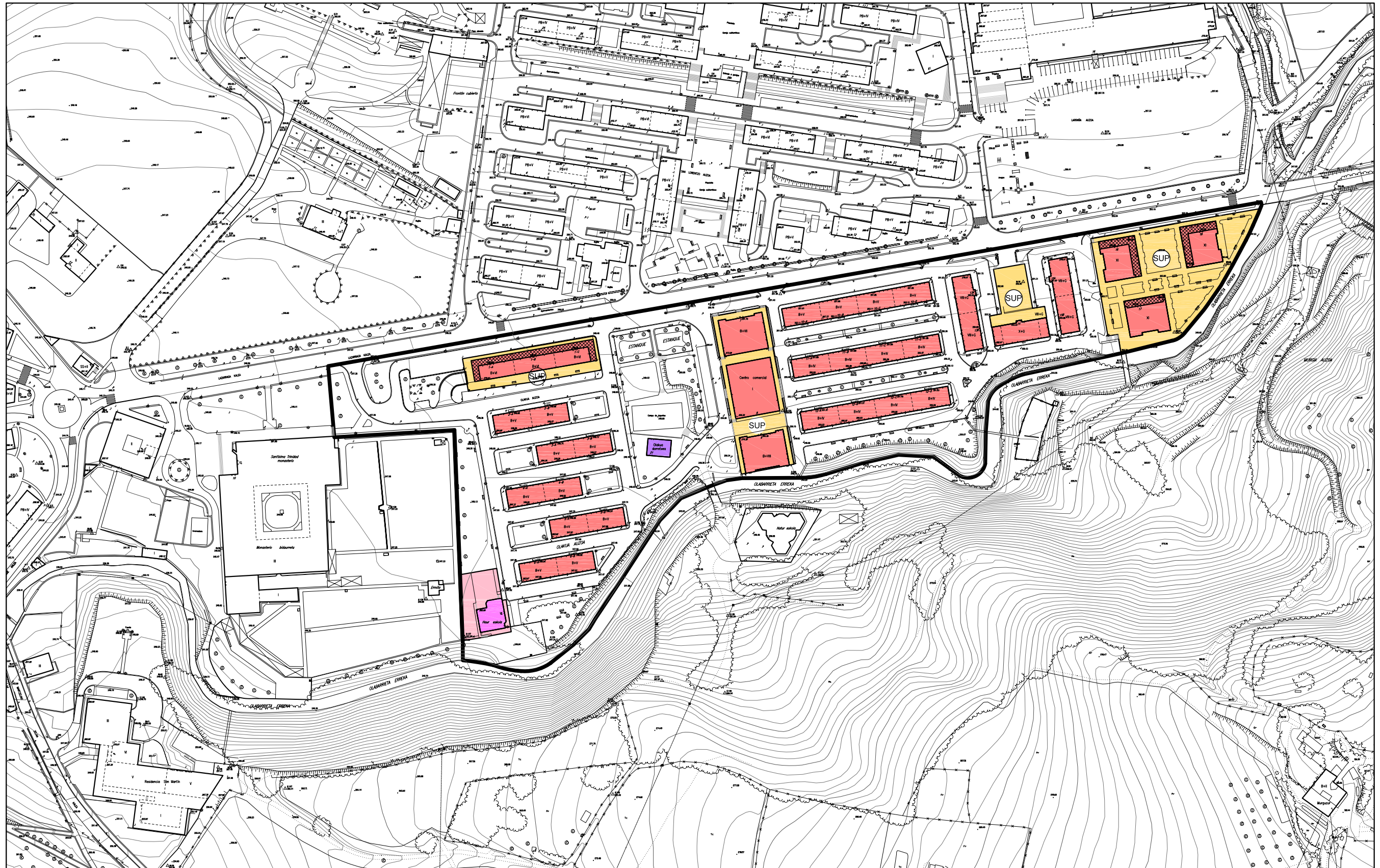
I.3 OLAKUA

PLANO:

2.- CALIFICACION PORMENORIZADA (PARCELAS EDIFICABLES)

ESCALA:

1/2000





— Aparkalekuak:

Bideei lotutako azaleran: 201 leku.

Eraikuntzari lotutako sotoko garajeak: 561 leku.

Aurreikusitako lekuen gutzizkoa: 762 leku.

Estandarra: 1,36 leku/etxebizitza.

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Orain egikaritzeko dauden eraikuntzak Hirigintzako Probintzia Batzrodearek onartutako 10.A Poligonoaren Alorreko Planean eta hori aldatzeko beranduago aurkeztutako aldaketan bildutako lerrokadura, profil, sestra, kokaleku, hegal eta gainerako zehaztapenek zehaztuko dituzte.

*Etxebizitza Erabilera.*

Etxebizitza erabilera baimentzen da lehen solairuan San Lorenzo kaleko 51 eta 52. zenbakietan.

## HIRIGINTZA ALORRA

### I.3 - OLAKUA

Azalera: 43.200 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 43.094 m<sup>2</sup>

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 520 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 120,67 etx./Ha.

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.5.- Ekipamendu sozio-kulturala: 106 m<sup>2</sup>

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gutziz garatua dagoen etxebizitza alorra finkatzea, hala eraikuntzan nola Alorreko Planean aurreikusitako hiritartzea egikaritzean.

— Etxebizitzetan igogailuak eraikitzea ahalbidetzea, nahiz eta fatxadatik atera behar izan.

*Antolamendu Baldintzak.*

Hirigintzako alor hori ondoren bi aldaketa izan zituen Alorreko Planaren bitartez garatu zen. Bere onarpen datak honakoak dira: 19 Poligonoaren Alorreko Plana, 1965eko abenduaren 7an onartua (onarpen akordioa 1967ko apirilaren 27ko ministro ebazpenaren bitartez ezeztatua); 19 Poligonoko Alorreko Plana, 1971ko abuztuaren 18an onartua, eta 19 Poligonoaren Alorreko Planaren aldaketa, 1974ko otsailaren 6ko onarpen datarekin.

Era berean, poligonoko gune desberdinetan aparkalekuak eraiki dira sestra azpian, erabilera publikoa biltzen dutenak azaleran dagokion bidezorraren bitartez.

Ezarritako xedapenak finkatzen dira, bai eta onartutako antolamenduak ezarritakoak ere.

— Aparcamientos:

En superficie ligado a viales: 201 plazas.

Garajes en sótano ligado a edificación: 561 plazas.

Total plazas previstas: 762 plazas.

Estándar: 1,36 plazas/vivienda.

*Condiciones de la Edificación.*

Las edificaciones que quedan por edificar vendrán determinadas por las alineaciones, perfiles, rasantes, ubicación, vuelos y demás determinaciones contenidas en el Plan Parcial del Polígono 10.A, y en la modificación al mismo tramitado con posterioridad y aprobados ambos con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo.

*Usos de Vivienda.*

Se permite el uso de vivienda en planta primera en los números 51 y 52 de la calle de San Lorenzo.

## AREA URBANISTICA

### I.3 - OLAKUA

*Superficie:* 43.200 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 43.094 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 520 viviendas.

Intensidad de Uso: 120,67 viv./Ha.

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.5.- Equipamiento Socio-Cultural: 106 m<sup>2</sup>

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de un área residencial que se encuentra desarrollada en su totalidad, tanto en la edificación como en la ejecución de la urbanización prevista por el Plan Parcial.

— Posibilitar la construcción de ascensores en las viviendas, aún a costa de sacarlos en fachada.

*Condiciones de Planeamiento.*

Esta área urbanística fue desarrollada por medio de un Plan Parcial que fue objeto de dos modificaciones posteriores. Sus fechas de aprobación son las siguientes: Plan Parcial del Polígono 19 aprobado el 7 de diciembre de 1965 (revocado el acuerdo de aprobación por resolución ministerial de 27 de abril de 1967), Plan Parcial del Polígono 19 aprobado el 18 de agosto de 1971, y remodelación del Plan Parcial del Polígono 19 con fecha de aprobación de 6 de febrero de 1974.

Asimismo, en varias zonas del polígono se han construido aparcamientos bajo rasante que contemplan el uso público en superficie mediante la servidumbre correspondiente.

Se consolidan las determinaciones ya ejecutadas, así como las establecidas por el planeamiento aprobado.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-61) eta (A-64) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketean jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharrak ezartzen du.

#### *Kalifikazio Xehetua.*

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Azalera eraikia: 7.520 m<sup>2</sup>

Aurreikusitako bolumena: 175.556,76 m<sup>3</sup>

Guztizko etxebizitza kopurua: 520.

Beheko solairuan erabilera erantsia:

Merkataritza erabilerak: 2.400 m<sup>2</sup>

— Gizarte Ekipamenduko Tokiko Sistema:

Lurzatiaren Azalera: 763 m<sup>2</sup>

— Espazio Libre eta Gune Berdeen Tokiko Sistema:

Espazio libreen tokiko sistemaren guztizko Azalera: 4.003 m<sup>2</sup>

— Aparkalekuak:

Azalerako aparkalekuak: 106 leku.

Eraikuntzaren azpiko aparkalekuak: 711 leku.

Aurreikusitako lekuen guztizkoa: 817 leku.

Estandarra: 1,57 leku/etxebizitza.

#### *Eraikuntzaren Baldintzak.*

Dauden eraikuntzak finkatzen dira altuerari, solairu kopuruari, profilei, hegalei eta abarrei dagokienez. Ordezkapenen bat geratuko balitz, eraikuntza berria «19 Poligonoko Alorreko Planeko» eta 1974ko otsailaren 6an onartu zen horren aldaketako xedapenek erregulatuko dute.

#### *Igogailuen Eraikuntza.*

Dauden eraikuntzetan igogailuak eraikitzea baimentzen da. Horretarako fatxadaren hutsunea eta kabina dituen elementu bat atxiki ahal izango da, espaloian oinezkoen pasabidea bermatzeko horren kokalekua aztertuz.

Sarrerak beti elementu komunaren bitartez egingo dira, horretarako eskailerako tarteko eskailera-burua erabiliz, eta kaleko sarrera beti espazio itxi bat izango da, ezkaratzaren zabaltzea, eta inoiz ez du kanpotik sarrera zuzenik izango. Udalak kasu bakoitza aztertuko du, horren eraikuntzak espazio publikoa inbaditzea suposatzen duelako, auzoko oinezkoen pasabidea ez eragozteko.

### HIRIGINTZA ALORRA

#### I.4 - OLAPOTO

*Azalera:* 49.007 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— E.- Espazio Libreen Sistema Orokorra.

E.1.- Hiriko parkea: 49.007 m<sup>2</sup>

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-61) y (A-64) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

#### *Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie construida: 7.520 m<sup>2</sup>

Volumen previsto: 175.556,76 m<sup>3</sup>

Número total de viviendas: 520.

Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales: 2.400 m<sup>2</sup>

— Sistema Local de Equipamiento Social:

Superficie de Parcela: 763 m<sup>2</sup>

— Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes:

Total superficie sistema local de espacios libres: 4.003 m<sup>2</sup>

— Aparcamientos:

Plazas de aparcamiento en Superficie: 106 plazas.

Plazas de aparcamiento bajo la edificación: 711 plazas.

Total plazas previstas: 817 plazas.

Estándar: 1,57 plazas/vivienda

#### *Condiciones de la Edificación.*

Se consolidan las edificaciones existentes en cuanto alturas, número de plantas, perfiles, vuelos, etc. Caso de producirse alguna sustitución, la nueva edificación vendrá regulada por las determinaciones del «Plan Parcial del Polígono 19», y de la modificación al mismo aprobada con fecha de 6 de febrero de 1974.

#### *Construcción de Ascensores.*

Se permite la construcción de ascensores en las edificaciones ya existentes. Para ello podrá adosarse en fachada un elemento que contenga el hueco y la cabina, estudiando su emplazamiento para garantizar el paso peatonal en la acera.

Los accesos serán siempre a través de los elementos comunes, utilizando para ello el descansillo intermedio de la escalera, y su acceso desde la calle será siempre a través de un espacio cerrado, ampliación del portal, y nunca con acceso directo desde el exterior. El Ayuntamiento estudiará cada caso, de forma que su construcción que conlleva una invasión del espacio público, no impida el paso peatonal del barrio.

### AREA URBANISTICA

#### I.4 - OLAPOTO

*Superficie:* 49.007 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— E.- Sistema General de Espacios Libres.

E.1.- Parque Urbano: 49.007 m<sup>2</sup>

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.