

AREA URBANISTICA:

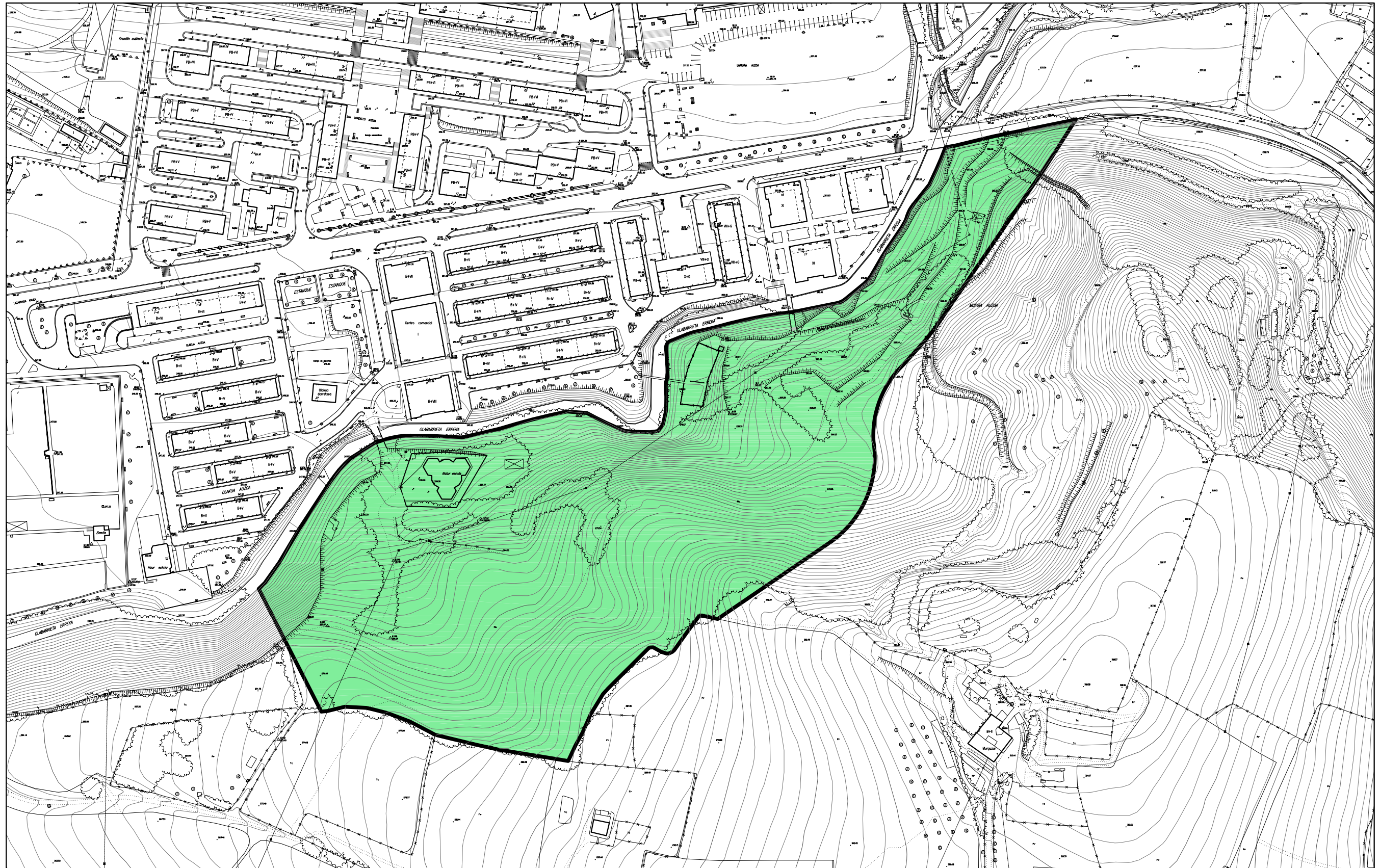
I.4 OLAPOTO

PLANO:

1.- CALIFICACION GENERAL

ESCALA:

1/2000



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 betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Azalera eraikia: 7.520 m²

Aurreikusitako bolumena: 175.556,76 m³

Guztizko etxebizitza kopurua: 520.

Beheko solairuan erabilera erantsia:

Merkataritza erabilerak: 2.400 m²

— Gizarte Ekipamenduko Tokiko Sistema:

Lurzatiaren Azalera: 763 m²

— Espazio Libre eta Gune Berdeen Tokiko Sistema:

Espazio libreen tokiko sistemaren guztizko Azalera: 4.003 m²

— 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 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— E.- Espazio Libreen Sistema Orokorra.

E.1.- Hiriko parkea: 49.007 m²

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 m²

Volumen previsto: 175.556,76 m³

Número total de viviendas: 520.

Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales: 2.400 m²

— Sistema Local de Equipamiento Social:

Superficie de Parcela: 763 m²

— Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes:

Total superficie sistema local de espacios libres: 4.003 m²

— 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 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— E.- Sistema General de Espacios Libres.

E.1.- Parque Urbano: 49.007 m²

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.

Antolamendu irizpideak:

— Landa izaerako gune horren erabilera eta jabetza publikoak mantentzea, Olakuako Alorreko Planarekin batera kudeatzen dena.

— Ibaiaren aldamenen dagoen irakaskuntza erabilerako tokiko sistemaren erabilera finkatzea.

Kalifikazio Xehetua.

— Espazio Libreen Sistema.

Azalera: 48.089 m²

— Ekipamendu Komunitarioko Tokiko Sistema.

Irakaskuntza ekipamendua.

Azalera: 918 m²

Eraikin horretan gizarte eta laguntza zerbitzuen erabilerak kokatzea baimentzen da.

HIRIGINTZA ALORRA

I.5 - BIDAURRETA

Azalera: 38.567 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea.

Azalera: 1.847 m²

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea.

Azalera: 23.982 m²

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.4.- Laguntza ekipamendua (Zaharren egoitza): 10.142 m²

F.6.- Erljio ekipamendua: 1.163 m²

— Ibai Ibilguak.

Azalera: 1.433 m²

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:

— Guneko erabilera eta eraikinak finkatzea.

— Multzoaren izaera monumentala mantentzea, dauden eraikinak finkatu edo birgaitzeko lanak bakarrik baimenduz.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen.

Kalifikazio Xehetua.

— Espazio Libreen Tokiko Sistema.

Azalera: 1.593 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

— Etxebizitza Kolektiboko eta Erljio Ekipamenduko Gunea:

Dauden eraikuntzak finkatzen dira eta ez da baimentzen komentu eraikuntzak eraistea, beraz, horiek hobetu eta finkatzeko lanak bakarrik egin ahal izango dira.

Criterios de Ordenación:

— Conservación del uso y propiedad públicas de esta zona de carácter rústico, gestionada conjuntamente con el Plan Parcial de Olakúa.

— Consolidación del uso de sistema local de equipamiento docente existente junto al río.

Calificación Pormenorizada.

— Sistema de Espacios Libres.

Superficie: 48.089 m²

— Sistema Local de Equipamiento Comunitario.

Equipamiento Docente.

Superficie: 918 m²

Se permite en este edificio la ubicación de usos de servicios de tipo social y asistencial.

AREA URBANISTICA

I.5 - BIDAURRETA

Superficie: 38.567 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial de Baja Densidad.

Superficie: 1.847 m²

— Zona de Residencia Colectiva.

Superficie: 23.982 m²

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.4.- Equipamiento Asistencial (Residencia de Ancianos): 10.142 m²

F.6.- Equipamiento Religioso: 1.163 m²

— Cauces Fluviales.

Superficie: 1.433 m²

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.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos y edificios de la zona.

— Conservación del carácter monumental del conjunto, permitiendo únicamente obras de consolidación o rehabilitación de los edificios existentes.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio.

Calificación Pormenorizada.

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 1.593 m²

Condiciones de la Edificación.

— Zona de Residencia Colectiva y Equipamiento Religioso:

Se consolidan las edificaciones existentes, no permitiéndose el derribo de los edificios conventuales, por lo que solamente serán posibles obras de mejora y consolidación de los mismos.