

A.I.U. 24.- OIANUME

I.- SUPERFICIE

25.032 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

* Reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal y su continuación, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes de uso residencial.

* Se plantea una actuación que posibilite la desaparición de la explotación agroganadera existente en este medio urbano con un carácter netamente residencial.

La escasa entidad de los accesos y las propias características físicas del ámbito, aconsejan consolidar sus condiciones actuales en cuanto a los desarrollos residenciales, remitiendo el estudio pormenorizado de la parcela descrita con anterioridad, a la redacción de un Plan especial. Se delimita con esa finalidad y a los efectos de su identificación, el subámbito 24.1, que forma parte, junto con el subámbito 25.1 del denominado AI.24-25, sugerido en este documento como un ámbito de actuación integrada a determinar y/o ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado; ámbito de actuación destinado a la implantación de actividades económicas.

Uno de los objetivos, además de aquellos que lleven a la desaparición de la actividad agropecuaria y la colmatación de la zona baja ocupada actualmente por la gasolinera en desuso, es la mejora de los accesos generales y la formalización del viario general con la disposición de espacio rodado y peatonal, posibilitando la continuidad del camino del Plazaola.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Ordenación/Calificación global

1.1.-Zona "A residencial"

A.- Superficie de la zona global:24.133 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

* Edificabilidad urbanística consolidada: la edificabilidad normativa será la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes con un uso residencial, con los parámetros actuales.

* Edificabilidad urbanística en proyecto:

AI.24-25:

Edificabilidad sobre rasante: 10.800 m²(t)

Edificabilidad bajo rasante: 60% edificabilidad sobre rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil de edificación:

* Edificaciones consolidadas: se consolida el perfil de las edificaciones existentes, con un uso residencial.

* Edificaciones en proyecto: III/II, pudiendo en parte -20% en planta- tener una altura más, formalizando elementos singulares.

* Altura de edificación:

* Edificaciones consolidadas: se consolidan las alturas de las edificaciones existentes, con un uso residencial.

* Edificaciones en proyecto –AI.24-25-: 12 metros

C.- Condiciones de uso:

* Se consolidan los usos actuales en las edificaciones existentes con un uso residencial, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de uso correspondiente.

* Parcelas en proyecto –AI.24-25-: aplicación de la Norma general, admitiéndose el uso terciario y/o industrial.

1.2.-Sistema general viario "SG.V"

A.- Superficie de la zona global (SG):899 m²

B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan.

C.- Condiciones de uso: los correspondientes a la zona global.

2.- Clasificación urbanística

SUELO URBANO

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes con un uso residencial.

* Reestructuración del viario principal y del acceso general al ámbito, a realizar de acuerdo a la actuación prevista en el AI.24-25.

4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

Las actuaciones previstas son:

* Ordenación de Idiazabal kalea y su continuidad: reurbanización de este vial con un carácter de urbano, con la formalización de aceras y los espacios peatonales necesarios.

- * Reorganización del acceso general.
- * Ejecución de las previsiones a estudiar en el PEOU propuesto.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo
Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos
No se prevén nuevos sistemas generales en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

* Parcelas consolidadas: las condiciones son las reflejadas en el plano "Zonificación pormenorizada" del presente documento de Plan General.

* Las condiciones de ordenación pormenorizada en el ámbito de actuación integrada, serán las definidas en el Plan especial de ordenación urbana a redactar en desarrollo de este Plan General.

B.- Condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas

* Se consolidan las condiciones actuales de las parcelas residenciales existentes, incluidos los usos terciarios – hostelería-.

* El ámbito de actuación integrada deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en el punto 1.1 incluido en este apartado.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas

* Se consolidan en sus parámetros actuales las edificaciones existentes con un uso residencial.

* En el subámbito expresamente delimitado, será el determinado en el planeamiento de desarrollo a formular.

D.- Condiciones particulares de dominio

* Las condiciones de dominio se ajustan a lo dispuesto en el plano de "Zonificación pormenorizada", correspondiendo al dominio privado todas aquellas parcelas calificadas como "a".

* En el subámbito expresamente delimitado, se formularán las condiciones en el planeamiento de desarrollo a formular.

E.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No existen.

2.- Categorización del suelo urbano

* Suelo urbano consolidado en cuanto a las edificaciones residenciales.

* Ámbito de PEOU: suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

V.- CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con carácter general, se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "B. Normas urbanísticas. Normas generales" y "F. Informe de sostenibilidad ambiental" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

* C.1.- Espacios naturales protegidos y elementos de especial interés

En Resolución de 15 de Diciembre de 1.997, se incluye el Caserío Oianume como Zona de Presunción Arqueológica, clave A. Área intramuros del edificio.

* C.7.- suelos potencialmente contaminantes –nº 20072-00012 del inventario. Decreto 165/2008, afectando a la actuación prevista en el subámbito AI.24-25.

* C.10.- Áreas acústicas

En todos y cada uno de esos casos, serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización

* Urbanización de Idiazabal kalea y su continuidad: proyecto que habrá de ser resuelto por el Ayuntamiento en todo el recorrido del vial conjuntamente; corriendo a cargo de esta Administración los costes de proyecto y urbanización.

* Mejora de los accesos generales al ámbito.

* En cuanto al subámbito delimitado, la urbanización será estudiada en el planeamiento de desarrollo a formular.

2.- Edificaciones fuera de ordenación

* Edificaciones anejas degradantes, con un uso agropecuario y/o anejas a viviendas.

* Edificaciones existentes en el ámbito de actuación expresamente delimitado –uso agropecuario-.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

3.1.- Condiciones de actuación

* Consolidación generalizada de las edificaciones existentes con un uso residencial.

* Actuación integrada AI.24-25, con una superficie aproximada de 16.728 m², correspondiendo 5.778 m² al subámbito 24.1.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento Normas urbanísticas generales de este Plan General, debiendo ser ajustados con detalle en el planeamiento de desarrollo, en el ámbito de actuación integrada.

3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización

El ámbito de planeamiento pormenorizado cargará con las cargas propias de su desarrollo, adecuando el viario y espacios libres a las preexistencias. Esta nueva actuación deberá resolver la ordenación y las cargas internas del ámbito de actuación, además de aquellas exteriores a él y que puedan quedar afectadas y por tanto deban ser modificadas para llevar a cabo los objetivos previstos.

