

«10. OLLANGOR» HIRIGINTZA ESPARRUKO
ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Montezkueko mazelan, RENFEren trenbidearen iparraldean, dagoen esparrua da. Guztira 4.028 m² inguruko azalera du.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan gaur egun dauden eraikuntzak eta erabilerak finkatzen dira.

Orografia korapilotsuak eta trenbidearen «beste» aldean kokatzeak baldintzatu egiten du esparruaren egungo egoera, bai ibilgailuentzako sarbideari dagokionez (trenbidearen gaineko bide baten bitartez), bai oinezkoentzako sarbideari dagokionez (aurreko bidetik zein hain konplexuak diren beste gune batzuetatik), bai trenbide horren ondoriozko zaratari dagokionez.

Horrenbestez, eta mota horretako gaien zailtasunak eta konplexutasunak gaindituz, arazo horiei arian-arian irtenbidea ematea da planteatu beharreko helburuetako bat —xede horretarako beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira—.

Hori dela eta, esparruaren gaur egungo egoerari eta arazoei buruzko azterketa eta diagnostikoko azterlan orokorra egin beharko da, eta esku hartzeko beharrezko jarraibideen zehaztapenarekin osatu beharko da.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 4.028 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Gaur egun bertan dauden eraikinen lerrokaduren eta formaren emaitzazkoa da zona honen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Lerrokadura eta forma horiek finkatu egiten dira.

Eraikigarritasun hori osatu egiten da esparruan dauden etxebizitzetarako sarbide-arazoei erantzuteko beharrezkoak izan daitezkeen instalazioen eta elementuen eraikigarritasunarekin —horren premia behar bezala eta zorrotztasunez justifikatu beharko da—.

— Sestrapean: Eraiki daitekeen soto-solairu bati (1) lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera:

Sestra gainean baimentzen diren eraikuntzen solairu kopurua eta altuera gaur egun bertan daudenen baliokidea da.

Sestrapean solairu bat (1) eraikitzea baimentzen da, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«10. OLLANGOR».

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito está ubicado en la ladera de Montezkue, al Norte de la red ferroviaria de RENFE. Tiene una superficie total de 4.028 m².

Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan las edificaciones y los usos existentes en el Ámbito.

Su complicada orografía y su emplazamiento al «otro» lado del ferrocarril condiciona e hipoteca su situación actual en lo referente a cuestiones como el acceso rodado (a través de un vial por encima del ferrocarril) y peatonal (bien desde el vial anterior, bien desde otros puntos igual de complejos), y los ruidos derivados de ese ferrocarril.

Debido a ello y pese a las dificultades y complejidades de ese tipo de cuestiones, la progresiva solución de ese tipo de problemas mediante la determinación y ejecución de las medidas que se estimen necesarias con ese fin constituye uno de los objetivos a plantear.

Se procederá, con ese fin, a la realización de un estudio global de análisis y diagnóstico de la situación actual del Ámbito y de sus problemas, complementado con la determinación de las pautas de intervención que se estimen necesarias.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 4.028 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de las alineaciones y de la forma del conjunto de las edificaciones existentes en la misma, que se consolidan.

Esa edificabilidad se complementa con la que, en su caso y previa la debida y rigurosa justificación de su necesidad, deba asociarse a las instalaciones y elementos que pudieran resultar necesarios para dar respuesta a los problemas de accesibilidad a las viviendas existentes en el Ámbito.

— Bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano susceptible de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de edificación:

El número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas sobre rasante es equivalente al de las edificaciones existentes en la mismas.

Se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante, en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «A.20» zona globaletarako orokorrean ezarritako baldintzak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Ez da alor honetako inolako aurreikuspenik ezarri, gaur egun dauden garapenak finkatu baitira.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologia zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Esparruko lursailletako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa gaur egun horietako bakoitzean dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa da.

Eraikigarritasun hori osatu egiten da esparruan dauden etxebizitzetarako sarbide-arazoei erantzuteko beharrezkoak izan daitezkeen instalazioen eta elementuen eraikigarritasunarekin —horren premia behar bezala eta zorrotasunez justifikatu beharko da—.

Bestalde, esparruko lursailletako bakoitzeko sestrapeko eraikigarritasun fisikoa Plan Orokor honetako «2. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan adierazitako aurreikuspenen emaitzazkoa da.

C. Antolatutako lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

Salbuespen batekin, finkatu egiten dira gaur egun dauden eraikinak, egungo lerroakadurekin, sestekin, altuerekin, eta solairu kopuruarekin, baita esparruko lursailletan sestra gainean baimendutako eraikuntzaren formaren beste edozein alderdirekin ere.

Salbuespen hori aurreko baldintzak berregokitzeko baime-narekin lotzen da; izan ere, esparruan dauden etxebizitzetarako sarbide-arazoei erantzuteko beharrezkoa izan daiteke eraikuntzen kanpoaldean zenbait instalazio eta elementu ezartzea, eta ezarpen horren ondorioz baimentzen da berregokitzapen hori —horren premia behar bezala justifikatu beharko da—.

Era berean, sestrapean solairu bat (1) eraikitzea baimentzen da.

B. Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general para las zonas globales «A.20» en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

5. Régimen general de programación y ejecución.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de la tipología de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad física sobre rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la resultante de la forma de las edificaciones existentes en cada una de ellas.

Esa edificabilidad se complementa con la que, en su caso y previa la debida y rigurosa justificación de su necesidad, deba asociarse a las instalaciones y elementos que pudieran resultar necesarios para dar respuesta a los problemas de accesibilidad a las viviendas existentes en el Ámbito.

Por su parte, la edificabilidad física bajo rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la resultante de las previsiones establecidas en el artículo 22 del Documento «2. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General».

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

Con una salvedad, se consolidan las edificaciones existentes con sus actuales alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos relacionados con la forma de la edificación autorizada sobre rasante en las distintas parcelas del ámbito son las resultantes de las edificaciones existentes en las mismas.

Esa salvedad está relacionada con la autorización del reajuste de las condiciones anteriores por razones asociadas a la implantación de instalaciones y elementos que pudieran resultar necesarios para dar respuesta a los problemas de accesibilidad a las viviendas existentes en el Ámbito, y que, previa la necesaria justificación, deban implantarse en el exterior de las edificaciones existentes.

A su vez, se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante.

D. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako erabilera-baldintzak.

Esparruan antolatutako (azpi)zona xehatuetako bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorreaz.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzeko baldintzak betetzen dituztenak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez da inolako baldintza gainjarririk ezarri. Nolanahi ere, esparruaren inguruan RENFEren trenbide-sarea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan, bidezko ondorioak izan ditzan.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

Ondoren aditzera ematen diren salbuespenen kalterik gabe, ez dira urbanizazio alorreko berariazko neurriak planteatzen. Edonola ere, xede hauetarako egoki irizten diren obra edo zuzkidura publikoko proiektuak lantzeari ekingo zaio:

— Hirigunetik esparrura ibilgailuz zein oinez sartzeko bideak hobetzekoak.

Sarbide-arazoari erantzuteko, justifikatuta egon daiteke egokiak izan daitezkeen instalazio mekanikoak ezartzea (igo-gailuak, arrapalak, etab.).

— Trenbidearen ondoriozko inpaktu akustikoei erantzutekoak.

— Elosegui Parkerako lotura eta sarbiderik zuzenena gaitzekoak.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Esparruan dauden eraikinak finkatzen direnez gero, ez da arlo horretako berariazko aurreikuspenik planteatzen.

3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Gaur egungo egoera finkatzen denez gero, ez da hirigintza-jardunen alorreko berariazko aurreikuspenik planteatzen.

Hirigunear zein Elosegui Parkean komunikazioak hobetzeko eta trenbidearen zarata murrizteko obra eta jardun horiek gauzatzea eta ordaintzea Administrazioaren betebeharra eta zeregina izango da.

4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatze eta ordaintzeko baldintzak.

Kasuak kasu eskumena duen Administrazio publikoari dagokio aurreko «1» idatz-zatian aipatzen diren neurriak gauzatzea eta ordaintzea.

D. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

2. Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano no consolidado.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se establece condición superpuesta alguna. En todo caso, se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones de la red ferroviaria de RENFE.

VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Ninguna de las edificaciones o elementos del Ámbito se integra en el Catálogo de este Plan General.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, no se plantean medidas específicas en materia de urbanización. Eso sí, se procederá a la elaboración del o de los proyectos de obra o dotación pública que se estimen adecuados para, entre otros fines:

— Mejorar el acceso tanto rodado como peatonal al ámbito desde el centro urbano.

La respuesta al indicado problema de acceso puede justificar la implantación de las instalaciones mecánicas (ascensores, rampas, etc.) que con ese fin se estimen adecuadas.

— Minimizar los impactos acústicos derivados del ferrocarril.

— Posibilitar la conexión y el acceso más directo posible al Parque Elósegui.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Dada la consolidación de las edificaciones existentes en el ámbito, no se plantean previsiones específicas en la materia.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Dada la consolidación de la situación actual, no se plantean previsiones específicas en materia de ejecución urbanística.

La ejecución y el abono de las citadas obras y actuaciones de mejora de las comunicaciones tanto con el centro urbano como con el parque Elósegui, así como las de minimización del ruido ferroviario, serán tareas y obligaciones de la Administración.

4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Corresponderá a la Administración pública competente en cada caso, la ejecución y el abono de las medidas mencionadas en el anterior apartado «1».