

**A.8.2. OTAOLA****A.8.2. OTAOLA**

Superficie: 142.849 m2

I. Criterios y Objetivos de Ordenación

Otaola es un ámbito eminentemente industrial, donde este tipo de edificaciones han ocupado una de las zonas más llanas del municipio. Se encuentra situado al Oeste de la ciudad y limitado por el río y ferrocarril al Norte y por la Autopista al Sur. Destaca, en contraposición al predominio del uso industrial, la relativamente reciente transformación del edificio "Lambretta" en edificio básicamente comercial y el Centro de Salud de Torrekua en el extremo Este del barrio.

Uno de los problemas fundamentales del Ámbito lo constituye el escaso mallado de la red viaria, de forma que la circulación rodada se soporta básicamente en las calles Otaola y Torrekua, las cuales se conectan únicamente en sus extremos. Por otro lado estos viales, sobre todo el de Otaola, se encuentran en un deficitario estado de urbanización y con problemas en la ordenación del tráfico rodado, peatonal y en el aparcamiento. Además el acceso a determinadas empresas, que se sitúan en la parte posterior de las edificaciones, hacia la Autopista, resulta dificultoso e incluso escabroso, con lo que la imagen que de las mismas se proyecta al exterior resulta negativa y dificulta la generación o mantenimiento de la actividad económica.

De este Ámbito se excluye la Actuación Integrada, AI 203 01 Otaola 10-12-14-14BIS-16, cuyas determinaciones se recogen en su correspondiente ficha urbanística.

La propuesta de intervención contempla como criterios y objetivos básicos las siguientes:

* Consolidar el uso de las actividades económicas existente, mallar la red viaria actual de manera que se creen "pares" que eviten tráficos parasitarios en las calles Otaola y Torrekua, e incidir sobre la mejora de la imagen de las empresas y edificaciones existentes.

Para ello se propone:

* Consolidar el enlace junto al Centro de Salud de Torrekua, con la salvedad del desdoblamiento y desplazamiento de Barrenengua ligeramente hacia el Oeste, para obtener un vial de amplia sección a ejecutar mediante la actuación del API 03 Alfa - San Andrés.

* Se propone ampliar en un carril, el vial que conecta Torrekua con Otaola, de forma que la manzana que se formaliza entre este último, Barrenengua, Otaola y Torrekua funcione como una gran "rotonda urbana".

* Consolidar los usos y edificaciones correspondientes al equipamiento de Sistema General (Centro de Salud Torrekua) y el uso terciario. En éste se propone una reordenación de sus alineaciones y llenar los vacíos urbanos posibilitando la construcción de los solares existentes entre los números 13 y 15 de Otaola y el ocupado por una infraestructura de servicios.

* Se propone un desarrollo de carácter terciario entre Barrenengua Kalea, y San Andrés Pasealekua, planteando una actuación de nueva centralidad en las actuales instalaciones de la empresa "ALFA S.A." en San Andrés Pasealekua. Esta actuación está vinculada al desdoblamiento y ampliación de la sección viaria de Barrenengua Kalea, mediante la ejecución del API 03 Alfa - San Andrés.

* Permitir el uso de Estación de Servicio en este ámbito posibilitando el traslado de las existentes en ubicaciones más comprometidas para la ciudad.

* Recuperar el paseo de ribera cuando se vaya produciendo la sustitución de las edificaciones industriales existentes.

II. Régimen Urbanístico General

Calificación Global:

Según Plano V "Calificación Global" O-CG-01, de Ordenación (Tomo I).

Condiciones Particulares de la Edificación:

Deberán ajustarse las nuevas edificaciones, en caso de sustitución de las existentes, a las alineaciones y rasantes definidas en los planos XII O-AL-AO-1 y O-AL-AO-2C de "Alineaciones y Rasantes. Ámbitos de Ordenanza", así como a la Normativa Urbanística general, teniendo en cuenta las disposiciones de la LVSU 2/2006.

Deberán tenerse en cuenta, las condiciones derivadas de la situación de las edificaciones ubicadas sobre el dominio público correspondiente al cauce del río Ego.

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico del ámbito es el Uso productivo: Artículo 8.3.09.- Uso productivo (Uso 8) del documento de Normas Urbanísticas.

III. Ordenación Pormenorizada

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Ámbito se ajustarán, a lo establecido en el Plano VII "Calificación Pormenorizada" O-CP-01, de Ordenación (Tomo I).

Se incluye en este Ámbito un Área de Planeamiento Incorporado, cuya ordenación pormenorizada se deberá ajustar al correspondiente planeamiento de desarrollo:

API 10 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAI 25-27 BARRENEGUA B - TORREKUA

De 13.994 m2 de superficie

Planeamiento de desarrollo:

* Estudio de detalle de la UAI 25-27 BARRENEGUA B - TORREKUA, aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 23 de diciembre de 2002 y publicado en el BOG nº 6 de fecha 10 de enero de 2003.

API 18 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UEU 31-1 TXALTXAKUA 1

De 1.880 m2 de superficie

Planeamiento de desarrollo:

* Proyecto de Compensación aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de julio de 2005, y publicado en el BOG el 27 de julio de 2005.

API 19 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UEU 31-3 TXALTXAKUA 2

De 3.384 m2 de superficie

Planeamiento de desarrollo:

* Estudio de detalle aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 25 de septiembre de 2006 y publicado en el BOG nº 192 de fecha 9 de octubre de 2006.