



A.8.2. OTAOLA

A.8.2. OTAOLA

Azalera: 142.849 m²

I. Ordenazio-irizpideak eta Helburuak

Otaola eremu industrialia da gehienbat, eta mota horretako eraikinek bete dute udaleko lurralderik lauenetarikoa den zona hau. Hiria mendebaldean dago, eta ibaia eta trenbidea ditu iparraldean eta autobidea hegoaldean. Industria erabileraren nagusitasunari kontrajarriz, aipatzekoak dira "Lambretta" eraikina eraikin batez ere komertzial bilakatu dela eta Torrekua osasun etxea ezarri dela auzoaren ekialdeko muturrean.

Auzoak duen funtsezko arazoetako bat bide sarearen biladura eskasa da, ibilgailuen zirkulazioa Otaola eta Torrekua kaleetan bideratzen baita batez ere, eta horiek beren muturretan baino ez dira elkarrekin lotzen. Bestalde, bide hauek (eta Otaolako bereziki), urbanizazio egoera barrean daude eta arazoak dituzte oinezkoen nahiz ibilgailuen zirkulazioan eta aparkaleketan. Gainera, eraikinen atzealdean dauden zenbait enpresaren autobideranzko sarbideak zailak eta are gorabeheratsuak dira eta, hori dela-eta, kanpora proiektatzen den irudia negatiboa da eta zaildu egiten da ekonomia jarduera berritzea edo mantentzea.

Eremu honetatik kanpo geratzen da A.I. 203 01 Otaola 10-12-14-14 BIS-16 Jarduketara Integratua; horren zehaztapenak dagokion hirigintza fitxan jasotzen dira.

Esku-hartzeko proposamenak oinarritzko irizpide eta helburu hauek erabiltzen ditu:

* Lehendik dauden ekonomia jarduerak finkatzea, bide sare bilbatzea Otaola eta Torrekua kaleetako zirkulazio parasitarioa eragotziko luketen "pareak" sortuz, eta autobidearen inguruan ezarrita dauden enpresen eta eraikinen irudia hobetzeko ahaleginaren sakontzea.

Horretarako, hau proposatzen da:

* Torrekua osasun etxearen ondoko bide korapiloa finkatzea; salbuespen gisa, Barrenengua zabaldu eta zertxobait mendebaldera eramango da, sekzio zabaleko bidea izan dadin; Alfa - San Andrés API 03 Antolamendu Gehituko Eremuaren garapenarekin burutuko dena.

* Torrekua eta Otaola lotzen dituen bidean beste karril bat jarzea proposatzen da, honen eta Barrenengua, Otaola eta Torrekua artean eratzten den eremuak "hiri errotonda" handi baten funtzioa bete dezan, egungo korapiloko bihurtzeko sinplifikatuz.

* Sistema orokorreko (Torrekua osasun etxea) eta hirugarren sektoreko ekipamenduetan dagozkien eraikinak eta erabilerak finkatzea. Bigarren arlo horretan, lerrokapenak berordenatzea eta hiri hutsuak betetzea proposatzen da, Otaolako 13 eta 15. zenbakien artean dagoen orubean eta gaur egun zerbitzu azpiegitura batek hartzen duen orubean eraikitzeak aukera emanez.

* Barrenengua Kalearen eta San Andrés Pasealekuaren artean hirugarren sektore motako garapena proposatzen da, "ALFA S.A." enpresak San Andrés pasealekuan dituen egungo instalazioetan zentralitate berriko esku-hartze bat proposatuz. Esku-hartze hau Barrenengua Kalearen erdibite eta zabalteari lotuta dago. Proposamen hau Alfa - San Andrés API 03 Antolamendu Gehituko Eremuaren garapenarekin burutuko da.

* Gasolindegia-erabilera baimentzea eremu honetan, gaur egun hiriarentzat arazotsuagoak diren beste leku batzuetan dauden lekualdaketa ahalbidertuz.

* Ibaieretako pasealekua berreskuratzea, egun dauden industria-eraikinak ordezkatzen direnean.

II. Hirigintza-Eregimen Orokorra

Kalifikazio Globala:

O-CG-01 "Kalifikazio Globala", Ordenazioko (I. Liburukia) V. Planoaren arabera.

Eraikuntzaren Baldintza Partikularrak:

Egungo eraikinak, ordezterakoan, O-AL-AO-1 eta O-AL-AO-2C "Lerrokadurak eta Sestrak, Ordenantza Eremuak", XII. planoetan zehazturiko lerrokadurei eta sestrei egokitu beharko dira, eta 2/2006 ELH Legearen xedapenak kontuan hartuta Hirigintza Arau Orokorrei egokitu.

Ego ibai-ibilguaren jabetza publikoaren gainean kokatutako eraikuntzek duten egoeratik ondorioztatzen diren baldintzak kontuan eduki beharko dira.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

Eremuaren erabilera esanguratsuen Erabilera produktiboa da: Hirigintza Arauen agiriko 8.3.09. Artikulua.- Erabilera produktiboa (8. erabilera).

III. Ordenazio Xehatua

Eremu honetan xehatutako eremu-banaketa baldintzak, O-CP-01 "Kalifikazio Xehatua", Ordenazioko (I. Liburukia) VII. Planoan ezarritakoari egokitu beharko dira.

Planeamendu Gehituko hiru Eremu sartzen dira eremu honetan, eta horrei dagokien ordenazio xehatua dagokion garapen planeamendura egokitu beharko da:

API 10 BARRENENGUA B - TORREKUA 25.-27. IUren XEHETASUNEZKO AZTERLANA

Azalera: 13.994 m²

Garapen Planeamendua:

* BARRENENGUA B-TORREKUA 25-27 IUren Xehetasunezko Azterlanak behin betiko onespena jaso zuen 2002ko abenduaren 23an egindako udal osoko bilkuran eta 2003ko urtarrilaren 10eko GAOan argitaratu zen, 6. zenbakia zeraman alean hain zuzen ere.

API 18 TXALTAKUA 1, 31-1. HJUren XEHETASUNEZKO AZTERLANA

Azalera: 1.880 m²

Garapen Planeamendua:

* Tokiko Gobernu Batzarraren 2005eko uztailaren 15eko bilkuran hartutako erabakiz behin betikoz onartutako Konpentsazio Proiektua; 2005eko uztailaren 27ko GAOan argitaratu emandakoa.

API 19 TXALTAKUA 2, 31-3. HJUren XEHETASUNEZKO AZTERLANA

Azalera: 3.384 m²

Garapen Planeamendua:

* Xehetasunezko Azterlan horrek behin betiko onespena jaso zuen 2006ko irailaren 25ean egindako udal osoko bilkuran; 2006ko urriaren 9ko 192. GAOan eman zen argitara.