

AREA "8.C-OLASOGAIN"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito ubicado en el sur del municipio, frente a la zona industrial en la que se ubicaba la antigua fábrica de Sigma. Tiene una superficie de 12.760 m².

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en la carretera N-634, y está conformado por varios bloques de viviendas de tipología abierta junto a la calle Eulogio Estarta y zona posterior. Asimismo el barrio cuenta con una iglesia y frontón.

El límite este del área lo marca la carretera N-634, mientras que al norte el área linda con el sector "8.A-Olasoate", al oeste con el sector "8.D-Zabalpena" y al sur con suelo no urbanizable.

Se corresponde básicamente con el sector "3.1- Olasogain 1-2" delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano "8.1- Oloso. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

En la medida en que se trata de un ámbito desarrollado, las previsiones van dirigidas básicamente a la consolidación de sus actuales características morfo-tipológicas y, en definitiva, del patrimonio edificado y urbanizado del ámbito.

Sin embargo, y teniendo en cuenta las graves deficiencias viarias del sector así como su peligroso acceso a la CN-634, se propone la eliminación de dicho acceso y reordenación de la calle Eulogio Estarta.

El nuevo acceso al área se realizará únicamente por la nueva rotonda de Sigma, una vez desarrollado el vial estructurador de la ordenación del sector "8.D-Zabalpena", desde el que se dará acceso al conjunto de todas las viviendas.

La calle Eulogio Estarta se convierte en un vial en fondo de saco en la que se incluirá una importante dotación de aparcamientos.

En cuanto a la comunicación peatonal del ámbito, se deberá garantizar los accesos al conjunto de viviendas, continuando con la política de accesibilidad iniciada con la reciente colocación de escaleras mecánicas.

AREA “8.C-OLASOGAIN”

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “A.20/8.C – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 11.955 m ²)
---	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Se consolida con carácter general el planeamiento previamente aprobado en esta área, sobre y bajo rasante, tanto para los edificios construidos, como para aquellos que aún no hayan desarrollado las edificabilidades otorgadas, manteniendo todos los parámetros urbanísticos aprobados

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de edificación abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente Plan General.

1.2.-Zona “E.10/8.C – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 805 m ²)
--	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “8.3.Olaso. Zonificación Pormenorizada” de esta

AREA "8.C-OLASOGAIN"

Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.a" del anterior epígrafe III.

C.-Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.b" del anterior epígrafe III.

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

F.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.-Régimen de urbanización.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

2.-Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Se actuará por concertación. Los terrenos que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

El vial de distribución de la nueva ordenación del sector "8.D-Zabalpena" es un sistema general

AREA "8.C-OLASOGAIN"

adscrito al área "8.D-Zabalpena", a efectos de su ejecución y abono.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido con carácter general en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General"

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No existen edificaciones declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar la inundabilidad así como la presencia de pendientes superiores al 30% así como fenómenos erosivos extremos. Estos procesos junto con los de deslizamientos en laderas de acusada pendiente pueden exigir medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos.

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el E.Ec.I.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad.

VII.- GRAFICOS

- Plano "8.1. Olaso. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "8.2. Olaso. Zonificación Global"
- Plano "8.3. Olaso. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "8.4. Olaso. Condiciones de Ejecución Urbanística"