

46 - OTALORA-ALTAMIRA

1. OBJETIVOS:

- 1 Consolidación de los edificios actuales, no previéndose ninguna nueva intervención, excepto la sustitución de algunos pocos edificios con las nuevas alineaciones.
- 2 No obstante, con el objeto de mejorar tanto el medio ambiente urbano como la calidad de vida, se debería hacer frente a varias intervenciones, especialmente de nivel de urbanización.
- 3 En la medida de lo posible aflorar el río en Otalora Lizentziaduna kalea.
- 4 Fortalecimiento del núcleo peatonal en el lado del parque de Santa Barbara.
- 5 Posibilitar la ampliación de Ferixalekua eskola, en caso de ser necesario.
- 6 Dar opción para la ampliación del conjunto de equitaciones de Uarkape, en caso de ser necesario.
- 7 De conformidad con la iniciativa de renovación de la plaza de abastos municipal, en caso de precisar el ensanche de la parte delantera, dar la opción para ello.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	106.280 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito:
	- El tramo del río Aramaio (el que se encuentra cubierta)
	- Los tramos de Otalora Lizentziaduna kalea y Gipuzkoa etorbidea que se encuentran incluidos en la red principal viaria.
	- El tramo de Jose Luis Iñarra pasealekua que se encuentra incluido en la red principal viaria.
	- Tramo de la alameda peatonal Gernika
	- Tramo del carril-bici Etxaluze-Musakola.
	- Tramo del carril-bici de Arimazubi-Maala.
	- El conjunto de equipamiento de Uarkape (el frontón y el edificio multiuso de la parte trasera)
	- Teatro Amaia
	- Mercado municipal
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	Lo que está construido en la actualidad + 1.500 m ² (c) De estos, 600 m ² (e) corresponde al conjunto de equipamiento de Uarkape y al mercado municipal.
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	Lo que está construido en la actualidad + 900 m ² (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	Lo que está construido en la actualidad + aquellas que se derivan de actuaciones de dotación (las generadas por una ampliación física) + las derivadas de cambios de uso (art. 22,2,2)
PATRIMONIO A PROTEGER:	Frontón de Uarkape

PROGRAMA:

Sin especificar

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Sin consolidación total (A2)
ZONA DE ACTUACIÓN:	Diversas actuaciones de dotación
TIPO DE ACTUACIÓN:	La gestión mediante actuaciones de dotación (K2)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
- En Otalora Lizentziaduna kalea se deberá aflorar el río en la medida de lo posible.	
- Se deberá fortalecer el núcleo peatonal en el lado del parque de Santa Barbara.	
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Vivienda de alta densidad (art. 71)
- Usos principales autorizados:	Equipamiento cultural (art. 90)
	Equipamiento deportivo (art. 90)
	Equipamiento docente (art. 90)
	Equipamiento para servicios urbanos (art. 90)
EDIFICABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN:	
A- Para vivienda de alta densidad	400 m ² (c) (Otalora, 7 eta Azoka, los 6 edificios)
B - Para equipamiento docente	500 m ² (c) (escuela del Ferial)
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	
Respecto a la actuación A, además:	
- Perfil, altura y ocupación:	Alineaciones y perfil, las definidas por el plano
- Parcelación mínima	La parcela es indivisible
Respecto a la actuación B, la edificabilidad que se da se utilizará para cerrar los espacios abiertos respetando el actual volumen externo.	
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	NO
OTROS:	
1. El perfil de los edificios en que se exige la adecuación al sustituirse, deberá ser semejante al perfil más extendido del ámbito.	
2. En caso de ser necesaria la adecuación de los límites entre el dominio público y la propiedad privada en las obras de rehabilitación urbana, para comenzar con la correspondiente gestión de suelo será suficiente que esté aprobado un proyecto general de urbanización.	
3. Aunque los edificios de Otalora 7 y Azoka 6 son conformes con la ordenación, tendrán la opción de sustituirse, de conformidad con los parámetros recogidos para la actuación A en esta ficha.	

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 La antena de telecomunicaciones sita en el edificio de ubicado en Juan Carlos Guerra kalea, 2 está fuera de ordenación según el art. 66 de las normas urbanísticas.