

**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO
HISTÓRICO Y ARRABALES DE ARRASATE**

MEMORIA

ENERO 2013

INDICE

- 0.- ACTUALIZACIÓN DEL PER DEL CASCO HISTÓRICO DE ARRASATE
 - 0.1. ACTUALIZACIÓN DEL PER
 - 0.2. EL EQUIPO REDACTOR
- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- 3.- GENERALIDADES Y OBJETIVOS DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO
 - 3.1.- VIGENCIA
 - 3.2.- DOCUMENTOS QUE CONTIENE EL PLAN
 - 3.3.- DECRETO 317/2002
 - 3.4.- OBJETIVOS
- 4.- EL SISTEMA EDIFICADO
 - 4.1. EL CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN
 - 4.2. LAS FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA (FIC) Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN
 - 4.3. LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA (TIC)
 - 4.4. LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA
 - 4.5. CUADRO RESUMEN DE FIC, ORDENANZAS CONSTRUCTIVAS Y TIC DE APLICACIÓN
 - 4.6. LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
 - 4.7. LAS ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN
 - 4.8. LA PARCELACIÓN
- 5.- EL SISTEMA LIBRE
 - 5.1. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
 - 5.2. LA VIALIDAD
 - 5.3. EL CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES
- 6.- RÉGIMEN DE USOS
 - 6.1. USO PRINCIPAL
 - 6.2. USOS PERMITIDOS
 - 6.3. USOS PROHIBIDOS
 - 6.4. USOS FUERA DE ORDENACIÓN
 - 6.5. USOS TOLERADOS
 - 6.6. USOS ASIMILADOS
- 7.- GESTIÓN
 - 7.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN
 - 7.2. FORMAS DE GESTIÓN

0.- ACTUALIZACIÓN DEL PER DEL CASCO HISTÓRICO DE ARRASATE

0.1. ACTUALIZACIÓN DEL PER

0.2. EL EQUIPO REDACTOR

0.1. ACTUALIZACIÓN DEL PER

Actualmente, el Casco Histórico de Arrasate cuenta con un Plan Especial de Rehabilitación Integrada (en adelante PER) que fue aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el 18 de julio de 2000.

Tras doce años de vigencia del citado Plan ha llegado el momento de proceder a su actualización. Dicha actualización viene motivada por diversas causas:

1.- Por un lado, el propio documento del PER establece que se procederá a la revisión, o en su caso, modificación del Plan en el supuesto de derogación o modificación sustancial del Decreto 214/96 sobre rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado, sobre el que se ha apoyado el mismo.

La citada disposición ya fue derogada, y actualmente se encuentra en vigor el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

2. Por otro lado, la normativa de edificación y planeamiento de rango superior ha sido ampliamente modificada (Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006, Código Técnico de la Edificación, Ley 20/97 de accesibilidad...), y la mayoría de la normativa de aplicación señalada por el Plan vigente ha sido derogada (normas tecnológicas...) , por lo que la redacción del propio Plan necesita de una adecuación al mismo.

3. Además de lo anterior, el propio Plan ha sido objeto de varias modificaciones puntuales, por lo que se considera oportuno recoger todo en un único documento que facilite su uso y entendimiento.

4.- Por último, en la aplicación del Plan durante estos años, han sido detectados elementos del documento que precisan de una regularización u homogeneización respecto a lo señalado por el Plan General, además de aspectos que, aunque ya son de aplicación actualmente, necesitan una redacción que facilite su entendimiento y aplicación de una manera más sencilla.

Las labores de actualización del PER comenzaron en 2012, y el equipo redactor que se está ocupando del Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación Integrada en vigor, está formado por técnicos del propio Ayuntamiento.

Continuando con la línea iniciada en la redacción del Plan General de Ordenación Municipal, el Ayuntamiento ha apostado por un equipo íntegramente municipal que cuenta con la ventaja de la proximidad y conocimiento, tanto del propio territorio, como del actual PER.

Las labores de actualización del PER han partido naturalmente del propio PER aprobado en el 2000, y las posteriores 5 modificaciones puntuales aprobadas.

0.2. EL EQUIPO REDACTOR

Director del Equipo Redactor:

Juan A. Urdangarin Alustiza

Ingeniero de Caminos C. y P.

Equipo Redactor:

Amaia Iriondo Alberdi

Arquitecto

Ane Zabala Zubiaurre

Licenciada en Derecho

Jaione Lasanta Uribarren

Delineante

1.- ANTECEDENTES

1.1. EL PER DEL CASCO HISTÓRICO

El presente PER del Casco Histórico de Arrasate y sus Arrabales toma como elemento de referencia básico el anterior PER del Casco Histórico de Arrasate, aprobado definitivamente en fecha 18 de julio de 2000, así como las 5 modificaciones puntuales aprobadas posteriormente.

Los trabajos de actualización del PER parten precisamente del actual PER, y las posteriores 5 modificaciones puntuales aprobadas:

- **PER del Casco Histórico de Arrasate y sus Arrabales.** Fuen aprobada definitivamente en fecha 18 de julio de 2000.
- **Modificación 1ª.** Modificación Puntual en la Manzana “F”. Fue aprobada definitivamente en fecha 1 de abril de 2003, y su objeto era la nueva definición de alineaciones del espacio de cárcava existente entre las edificaciones 50 y 51 de Erdiko kalea, y el solar de Ferrerías kalea, 33.
- **Modificación 2ª.** Modificación Puntual en la Manzana “U”. Fue aprobada definitivamente en fecha 25 de mayo de 2004, y su objeto era la alteración de las alineaciones y alturas de los edificios sitios en los números 4 y 6 de Maalako errabala.
- **Modificación 3ª.** Modificación Puntual de los criterios de composición para las plantas bajas y adecuación de alineaciones en la trasera de la manzana T. Fue aprobada definitivamente en fecha 20 de septiembre de 2005, y su objeto era por una parte, reordenar las alineaciones traseras (hacia Mondragones kalea) de la manzana T; y por otra, modificar los criterios de composición de las fachadas de planta baja del conjunto del Casco Histórico y de la ordenación de los huecos, también an planta baja.
- **Modificación 4ª.** Modificación Puntual de las condiciones de parcelación de la manzana T5 (Maalako errabala, 31). Fue aprobada definitivamente en fecha 13 de julio de 2009, y su objeto era posibilitar tras la parcelación, que cada una de las dos parcelas generadas por la sustitución tuviera un alzado principal de una longitud máxima de 13,5m..
- **Modificación 5ª.** Modificación Puntual de los criterios recogidos para la ficha A11 (Ferrerías 56). Fue aprobada definitivamente en fecha 24 de octubre de 2011, y su objeto era posibilitar el uso de garajes en el sótano del edificio sito en Ferrerías 56 con acceso desde Olarte kalea.

2.- DELIMITACIÓN DEL AMBITO

El ámbito territorial del presente *Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico y sus Arrabales* es el mismo que el del PER objeto de actualización y se corresponde con el ámbito de ordenación A.E.66.-ALDE ZAHARRA recogido en el Plan General de Ordenación de Arrasate.

Ha de indicarse que el ámbito territorial del Plan no se corresponde exactamente con el de la Declaración de Conjunto Monumental del Casco Histórico, ni con la de la Zona Arqueológica del Casco Histórico inscrita.

En el Decreto 26/1997, de 11 de febrero, se aprobó la Declaración de Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental, del Casco Histórico de Arrasate. Su delimitación viene definida por su condición de villa, con una estructura urbana predibujada en su carta y limitada por la muralla. El límite se circunscribe a los ejes de las calles que bordean el primitivo recinto intramuros.

Posteriormente, y según la Resolución de 21 de noviembre de 1997, se incoó el expediente de inclusión de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Arrasate con la categoría de Conjunto Monumental. Sus límites se corresponden a la fundación medieval.

Sin embargo, el ámbito territorial del Plan Especial abarca el ámbito del Conjunto Monumental, más una ampliación constituida por los arrabales históricos que se fueron generando en el entorno de la primitiva zona amurallada. Dicha ampliación se corresponde con el área comprendida por Olarte kalea, Otalora Lizentziaduna kalea, Azoka kalea, Zerkaosteta kalea, Arrasate Pasealekua, fachadas norte de San viator ikastetxea y Gazteluondo kalea.

3.- GENERALIDADES Y OBJETIVOS DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO

3.1. VIGENCIA

3.2. DOCUMENTOS QUE CONTIENE EL PLAN

3.3. DECRETO 317/2002 DE ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO, Y AREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

3.4. OBJETIVOS

3.1. VIGENCIA

El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida a partir de su aprobación definitiva, en tanto no sea revisado conforme a lo previsto en la normativa vigente.

Se procederá a la revisión o modificación del Plan en el caso de que tenga lugar alguno de los supuestos previstos para ello en la legislación urbanística.

3.2. DOCUMENTOS QUE CONTIENE EL PLAN

El presente PER consta de los siguientes documentos:

- A.- Memoria
- B.- Fichas individualizadas de las Unidades Edificatorias
- C.- Normativa Urbanística
- D.- Planos de Ordenación
- E.- Estudio Económico-Financiero
- F.- Plan de etapas

La Memoria justificativa tiene carácter explicativo, no normativo, y sirve para la interpretación del Plan.

Cada Unidad Edificatoria está dotada de una Ficha Individualizada que recoge sus características y posibilidades de actuación. La Ficha contempla el FIC (Forma de Intervención Constructiva) y la Ordenanza de Edificación que le son de aplicación, las alturas y las alineaciones permitidas, los elementos a conservar y a demoler.

El documento de Normativa Urbanística recoge en forma de articulado aquellas disposiciones de carácter normativo del Plan. El mismo incorpora, a modo de Anexos, los Catálogos de la Edificación y de los Espacios Urbanos.

Las Fichas individualizadas, la Normativa Urbanística y los Planos de Ordenación tienen carácter normativo y son de directa aplicación.

En caso de contradicción entre los diferentes documentos del Plan serán de aplicación preferente, conforme al orden que se establece, las Fichas individualizadas, la Normativa Urbanística y los Planos de Ordenación.

El Estudio Económico-Financiero y el Programa de Actuación tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.

3.3. DECRETO 317/2002 DE ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO

El Decreto 317/2002 es el que regula el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación con inclusión del procedimiento de declaración de las Areas de Rehabilitación Integrada (ARI), así como el establecimiento de las medidas destinadas al fomento de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, al objeto de promocionar y fomentar el sector de la vivienda principalmente en áreas de interés urbanístico.

De conformidad con el citado Decreto, los Planes Especiales de Rehabilitación son instrumentos pormenorizados de ordenación urbana para el desarrollo del planeamiento general en las áreas en las que se haya incoado un expediente de declaración de Area de Rehabilitación Integrada (ARI).

En lo que al presente caso atañe, mediante Orden de 25 de junio de 1985, del Departamento de Política Territorial y Transportes, se incoó el expediente de declaración para una zona del Casco Histórico de Arrasate como ARI.

El ámbito territorial del ARI es un poco más reducido que el del vigente PER objeto de actualización por el presente PER.

3.4. OBJETIVOS

Se han expuesto anteriormente cuáles son los motivos para la actualización del actual PER.

Cabe destacar, además, que con este texto refundido se pretende recoger todas las modificaciones realizadas hasta la fecha para que el documento esté actualizado a la realidad física del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico. Es decir, desde que el vigente Plan Especial fue aprobado en el año 2000 se han ejecutado diversas unidades y zonas recogidas en el documento, además de que fruto del cambio de actividades y usos, se haya modificado también, entre otros, el aspecto de las plantas bajas de las edificaciones. Sin embargo, dicho desarrollo no se ha reflejado en el Plan hasta el momento; por lo tanto, ahora, se pretende actualizar la documentación para que refleje el desarrollo acaecido y recoja la situación real y actual del Casco Histórico

Esta actualización del texto afecta fundamentalmente a aspectos normativos. Se adecuan extremos que precisaban amoldarse a la normativa vigente. También se da cobertura a aspectos que se encontraban carentes de regulación (buzones en el exterior de portales, ceniceros), o a aspectos cuya regulación resultaba contradictorio o de difícil comprensión (materiales de carpintería, criterios mínimos de habitabilidad).

El presente documento de actualización del PER es totalmente continuista del documento objeto de revisión, ya que no existe modificación sustancial alguna en el mismo.

4.- EL SISTEMA EDIFICADO

- 4.1. EL CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN
- 4.2. LAS FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA (FIC) Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN
- 4.3. LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA (TIC)
- 4.4. LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA
- 4.5. CUADRO RESUMEN DE FIC, ORDENANZAS CONSTRUCTIVAS Y TIC DE APLICACIÓN
- 4.6. LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- 4.7. LAS ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN
- 4.8. LA PARCELACIÓN

4.1. EL CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN

El Plan clasifica todas las edificaciones de su ámbito, en función a su valor relativo, de conformidad con la siguiente clasificación:

***Edificios de Carácter Monumental CM**

Son edificios que tienen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus especiales valores arquitectónicos.

***Edificios de Carácter Estructural CE**

Son aquellos edificios que no contando con valores arquitectónicos de singular relevancia constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, en tanto en cuanto son elementos significativos desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela, o cualquier otra característica morfológica.

***Edificios de Carácter Básico CB**

Son aquellos edificios que sin poseer valores arquitectónicos, artísticos o históricos relevantes, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental.

***Edificios de Carácter Ambiental CA**

Son aquellos edificios que dotan de ambientalidad al conjunto ya que conceptualmente responden a unos parámetros básicos de composición, parcela y altura originales, y por ello correctos. Excepcionalmente pueden contar con elementos arquitectónicos de interés.

***Edificios Sin Valor Ambiental SVA**

Son aquellos edificios que no presentan ningún valor arquitectónico, histórico o artístico, pero cuyos parámetros de composición básica resultan de una corrección meridiana.

***Edificios SV Inadecuados SVI**

Son aquellos edificios cuyas características de composición, parcelación o altura están en franco desequilibrio con el conjunto arquitectónico al que pertenecen.

Según el edificio esté clasificado de un modo u otro la Forma de Intervención Constructiva aplicable, así como la Ordenanza de Edificación a cumplir será distinta, esto es, a cada uno le es de aplicación un régimen de edificación diferente.

Ha de indicarse que la anterior clasificación no se corresponde exactamente con la contenida en el Decreto 26/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, del Casco Histórico de Arrasate, y se fija su régimen de protección. El citado Decreto utiliza una nomenclatura diferente, otorgando un nivel de protección concreto a cada edificación (“elementos de protección especial, elementos de protección media, elementos de protección básica, elementos sustituíbles, elementos discordantes, espacios urbanos”). Si bien no es posible establecer una estricta correlación entre las categorías contempladas en el PER y las contenidas en el Decreto 26/97, ha de señalarse que la protección otorgada por el PER a la edificación es mayor que la prevista en el citado Decreto, y que consiguientemente el Plan asume e incluso supera el nivel de protección que el Decreto 26/97 establece individualizadamente a los edificios de interés.

4.2. LAS FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA (FIC) Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DEL PER

Las Formas de Intervención Constructiva (FIC) responden a las distintas estrategias o modos de actuación que el PER articula para la consecución y cumplimiento de la “*puesta en valor y su más adecuada utilización del patrimonio edificado*”.

Las FIC en el sistema edificado son tres: FIC de Conservación, FIC de Recuperación y FIC de Sustitución.

FIC de Conservación.

Está destinado a los edificios de Carácter Monumental, de Carácter Estructural y de Carácter Básico, atendiendo a su alto valor urbanístico, histórico y/o arquitectónico. La Ordenanza de aplicación es la Ordenanza de Conservación de la Edificación (O.C.E.).

Los referidos edificios deben ser mantenidos por su carácter monumental y estructurante, y en sus partes fundamentales no estarán afectados por intervenciones de “adecuación urbanística” que supone el nivel 1 de intervención constructiva. No se admitirá la demolición total o parcial de sus elementos fundamentales, la cual solo cabrá en los añadidos degradantes u otros elementos que no guarden coherencia histórica o arquitectónica con el conjunto.

FIC de Recuperación.

Está destinado a edificios de Carácter Ambiental, que aún careciendo de un valor arquitectónico singular se incluyen en este FIC por constituir una parte tipológicamente interesante dentro del conjunto. La Ordenanza de aplicación es la Ordenanza de Recuperación de la Edificación (O.R.E.).

También se podrá aplicar optativamente a los edificios Sin Valor Ambiental y SV Inadecuados.

FIC de Sustitución.

Es de aplicación obligatoria a los edificios de nueva planta sobre solares vacíos, y de aplicación optativa a los edificios Sin Valor Ambiental y a los SV Inadecuados. La Ordenanza de aplicación es la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

4.3. LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA (TIC) DEL DECRETO 317/2002

El Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, distingue en los puntos III.1, III.2, III.3, III.4 y III.5 del Anexo I al mismo, las siguientes formas de intervención constructiva, a los que para distinguirlos de los FIC contemplados por el presente PER y referidos en el punto anterior, denominaremos como TIC (Tipo de Intervención Constructiva):

1. Intervenciones Constructivas de nueva planta.
2. Intervenciones de Demolición.
3. Intervenciones Constructivas sin ampliación.
 - a) Ejecución estricta de lo construido:
 - Restauración científica
 - Restauración conservadora
 - Conservación y ornato
 - Consolidación
 - b) Modificación profunda de lo construido:
 - Reedificación
 - Reforma
4. Intervenciones Constructivas con ampliación.
5. Intervenciones Mixtas.
 - a) Sustitución.
 - b) Reedificación.

A fin de enlazar los FIC contenidos en el presente PER y los TIC del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, en el documento de Normativa Urbanística se describen los TIC del Decreto que engloba cada FIC del presente PER. Asimismo, en las Fichas individualizadas de las Unidades Edificatorias se señala tanto el FIC del PER como el TIC del Decreto que son de aplicación a la Unidad correspondiente.

4.4. LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA

Los Niveles de Intervención Constructiva indican los diferentes grados de intensidad de las acciones constructivas rehabilitadoras sobre las edificaciones. En el presente PER se distinguen cuatro Niveles:

1. Nivel 1 (N1) - Adecuación urbanística-
2. Nivel 2 (N2) - Adecuación estructural y/o constructiva-
3. Nivel 3 (N3) - Adecuación de las condiciones de habitabilidad-
4. Nivel 4 (N4) - Establecimiento de instalaciones especiales-

Será la Ficha individualizada de cada Unidad Edificatoria la que establezca el Nivel o los Niveles que sean de aplicación en cada caso.

1. Obras del Nivel 1 (N1) -Adecuación urbanística-

Son las obras a realizar en una edificación a fin de cumplir las determinaciones que el planeamiento marca en lo referente a alineaciones y volúmenes de los edificios. También pueden ir destinados, en su caso, a suprimir en su totalidad, o en parte, una unidad edificatoria, o una construcción, por estar declarada por el planeamiento incompatible con sus objetivos.

Vienen definidas en el Anexo II del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Se encuentran asimismo incluídas en el presente N1 aquellas obras tendentes a eliminar los elementos inadecuados definidos como tales en las correspondientes Fichas urbanísticas individualizadas.

2. Obras del Nivel 2 (N2) -Adecuación estructural y/o constructiva-

Son las obras dirigidas a conseguir la solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos, la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, la accesibilidad de los edificios, el buen estado de las instalaciones y las medidas de seguridad contra accidentes y siniestros. Vienen definidas en el Anexo III del Decreto 317/2002.

3. Obras del Nivel 3 (N3) -Adecuación a las condiciones de habitabilidad-

Son las dirigidas a conseguir las condiciones de habitabilidad mínimas de programa, así como las relativas a las instalaciones exigidas en el Plan, de conformidad con lo señalado en el Anexo IV del Decreto 317/2002.

4. Obras del Nivel 4 (N4)

Son las dirigidas al establecimiento de instalaciones especiales, tales como ascensor, pararrayos, gas, audiovisuales, etc.

Estas obras serán optativas en todas las edificaciones, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial de rango superior y de obligado cumplimiento.

4.5. CUADRO RESUMEN DE FIC, ORDENANZAS CONSTRUCTIVAS Y TIC DE APLICACIÓN

F.I.C	ORDENANZA	EDIFICIOS		T.I.C. DECRETO 317/2002
		Oblig.	Volun.	
CONSERVACIÓN	O.C.E.	CM CE CB		Restauración científica Restauración conservadora
RECUPERACIÓN	O.R.E.	CA	SVA SVI	Reforma Conservación y Ornato Consolidación I. Constructiva con Ampliación I. de Demolición Parcial
SUSTITUCIÓN	O.N.E.	NP (Nueva Planta)	SVA SVI	Reedificación Sustitución I. Constructiva con Ampliación I. Constructiva de Nueva Planta I. de Demolición Parcial

4.6. LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El Decreto 26/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, del Casco Histórico de Arrasate, y se fija su régimen de protección, señala que la altura ambiental en el Casco Histórico de Arrasate es la de B+3, excepto en la zona alta (Ferrerías, Erdiko e Iturriotz desde Zurgin kantoia hacia Gazteluondo kalea) donde la altura ambiental de las construcciones tradicionales existentes es de B+2 y se permite la implantación de nuevos usos residenciales en el bajo cubierta.

Ello no obstante, habida cuenta lo extenso del ámbito para el cual el Decreto fija el perfil limitado de B+2, y atendiendo a que dicha determinación podría no ser ambiental en la totalidad de la zona delimitada, en conversaciones entre los Servicios Técnicos Municipales y técnicos del Departamento de Patrimonio del Gobierno Vasco se llegó a definir que el perfil máximo de B+2 se refiriera a la zona concreta comprendida por la Manzana J (Erdiko 19, 21, 23, Iturriotz, 20, 22, 24, 26 y Kanpantorpea, 2,4).

El PER establece las siguientes alturas de la edificación, por manzanas:

- B+3 en las manzanas centrales del Casco, esto es, manzanas F, G, H, I, L. Excepto, la manzana J, cuya altura reguladora será B+2.
- SS+B+3 en las manzanas de borde del Casco, ésto es: A, B, C, D, N, O, P, Q, Q'. Excepto la manzana E, cuya altura reguladora será SS+B+2.
- B+3 en los arrabales de Olarte y Maala.
- SS + B+2 en el arrabal de Gazteluondo.

Las excepciones a los perfiles previstos se recogen en las Fichas individualizadas de las Unidades Edificatorias.

Como regla general no se permiten nuevos sótanos en las edificaciones.

4.7. LAS ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

En el presente PER se establecen alineaciones de recuperación y alineaciones de sustitución de las edificaciones. Las alineaciones de recuperación son las que han de observarse cuando se proceda a la rehabilitación del edificio con mantenimiento del mismo. Las alineaciones de sustitución se han de cumplir cuando se vaya a sustituir la edificación. Las primeras son más respetuosas con la configuración actual de la edificación. Las segundas marcan unas alineaciones más deseables que se cumplirán con ocasión de la nueva edificación.

Las alineaciones, bien las de recuperación, bien las de sustitución, y las líneas de la edificación vienen definidos en los planos “Determinaciones de la Ordenación” y “Alineaciones de la Edificación”.

Las partes de edificación que queden fuera de las alineaciones definidas quedarán fuera de ordenación.

Además, para que en una edificación se pueda efectuar una intervención urbanística será preciso que previamente se haya adecuado la titularidad del suelo y vuelo a las previsiones que le sean de aplicación, ésto es, habrán de efectuarse las cesiones de aquellos espacios destinados a dominio público ocupados por la edificación. Es de destacar en este punto, aunque ya se desarrollará más adelante, la cesión de espacios destinados a cárcava ocupados por la edificación, bien en suelo, bien en vuelo, como supuesto más frecuente.

4.8. LA PARCELACIÓN

Es objetivo del Plan mantener la parcelación originaria del Casco, dado que la parcela resulta uno de los elementos definitorios clásicos de los Cascos Históricos Medievales.

El casco medieval de Arrasate mantiene sus características morfológicas originales conservando el trazado viario medieval, así como parte de la parcelación gótica. Esta parcelación originaria no se conserva en algunos de los edificios catalogados como SV Inadecuados (SVI). Es por ello que en el plano “Ordenanza de Parcelación” se contempla una nueva parcelación para las mismas, más adecuada y concordante con la ambientalidad del conjunto.

Como regla general, aquellas Unidades Edificatorias que cuenten con una parcelación adecuada deberán conservarla. No obstante, y atendiendo a que algunas parcelas son de reducida superficie, resultando consecuentemente inviable una actuación individualizada sobre las mismas, el Plan prevé la posibilidad de unir parcelas en algunos casos.

Las uniones se podrán producir en forma de “agrupación” o en forma de “agregación”. En el primero de los casos se agrupan dos lotes como máximo, con una longitud máxima de 11,50 m. en el ancho medio (AM) y en el frente de fachada (FF), dando lugar a una nueva parcela donde podrá ser edificada una nueva edificación. La agrupación únicamente se permite en los edificios Sin Valor Ambiental (SVA) y SV Inadecuados (SVI).

La agregación se entiende como aquella unión de dos lotes como máximo, con la longitud máxima indicada anteriormente para las agrupaciones, manteniendo el muro medianero y con establecimiento de un único elemento de comunicación vertical en una de las parcelas y a compartir por las dos. La composición de la fachada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas agregadas será diferenciada. Las agregaciones se permiten en los edificios de Carácter Ambiental (CA).

Las condiciones de parcelación de la edificación lo serán a partir del catálogo de la edificación y atendiendo a las posibilidades de desarrollo de las mismas, conforme al siguiente cuadro. Estas posibilidades de parcelación de las edificaciones vendrán expresamente definidas en los planos “Determinación de la Ordenación” y “Alineaciones de la Edificación”, y en las fichas individualizadas de cada Unidad Edificatoria.

CATALOGO EDIFICACION	ORDENANZA DE PARCELACIÓN
CM CE CB	Mantenimiento de parcelas existentes. No admiten ni agrupaciones ni subdivisiones.
CA	Mantenimiento de parcelas existentes. No admiten ni agrupaciones ni subdivisiones. Se admiten las agregaciones entendidas como: unión de dos lotes como máximo, con una longitud máxima de 11,50 m. en el ancho medio (AM) y en el frente de fachada (FF), manteniendo el muro medianero, y con establecimiento de un único elemento de comunicación vertical en una de las parcelas y a compartir por las dos.
SVA SVI	Se admite el mantenimiento en edificios SVA, y en los SVI a los cuales la ficha no deniegue expresamente esta posibilidad. Agrupaciones: de dos lotes como máximo, con una longitud máxima de 11,50 m. en AM y FF. Subdivisiones: siempre que el AM y el FF tengan una longitud máxima de 11,50 m. y una mínima de 5,50 m.

Los lotes objeto de agregación corresponderán a edificaciones de la misma categoría del catálogo, salvo en el supuesto de Erdiko 27, 29, 31, por las razones que se indican en las fichas individualizadas.

5.- EL SISTEMA LIBRE

5.1. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

5.2. LA VIALIDAD

5.3. EL CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES

5.1. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El suelo libre de edificación es el que conforma el sistema de espacios libres.

Dentro del mismo se pueden realizar diferentes clasificaciones según el criterio al que se atienda.

Si atendemos al uso o destino de los espacios, los mismos pueden ser clasificados como estanciales, de tránsito o destinados a albergar infraestructuras. Los estanciales serán aquellos espacios destinados principalmente a la estancia o recreo de las personas (plazas etc.). Los de tránsito sirven para que por los mismos transiten peatones y excepcionalmente vehículos. Los espacios con destino a albergar infraestructuras son las cárcavas existentes en el interior de las manzanas de las edificaciones. Si bien dichas cárcavas tienen vocación de suelo de dominio público, dado el destino de las mismas (albergar infraestructuras y mejorar las condiciones higiénicas de las viviendas circundantes) son de uso restringido.

Además de los anteriores, también ha de señalarse la existencia de espacios libres no edificables de carácter privado, adjuntos a la edificación, y de uso exclusivamente particular y privado.

Si atendemos a la titularidad de los espacios y a la intensidad del uso de los mismos, distinguiremos los espacios públicos de uso público, los espacios públicos de uso restringido (cárcavas), los espacios privados de uso privado y los espacios privados con servidumbre de uso público.

La estructura del sistema libre sería pues, de conformidad con lo expuesto anteriormente, la siguiente:

- En primer lugar se encuentran los espacios estanciales, que en el ámbito territorial del presente PER lo constituyen los siguientes: Herriko plaza nagusia, Sebero Altube plaza, Maisu Arano - Portaloia, Arbolapeta, jardín trasero del Palacio Mendia, espacio libre a la altura del nº 29 de ferrerías kalea, Letona plaza y paso, Arotz plaza y terraza existente entre Iturriotz, 7 e Iturriotz, 7 bis.
- En segundo lugar se encuentran los espacios de tránsito, constituido por todas las calles y cantones incluidos en el ámbito territorial del PER.
- En tercer lugar están aquellos espacios con destino a cárcava.
- Por último, los espacios privados no edificables de uso exclusivamente privado.

El Plan establece una serie de objetivos con respecto al sistema de espacios libres. Por ejemplo, en cuanto a los espacios de tránsito, y en la zona de kanpantorpea, se halla prevista la liberación del suelo ocupado por la edificación de Iturriotz, 29.

Por último, merece especial mención el objetivo del Plan en orden a la liberación de aquellos espacios de cárcava ocupados por la edificación. Son espacios que originariamente eran cárcava pero que a lo largo de los años han sido invadidos por las edificaciones que la conformaban. Estas invasiones se han producido en ocasiones únicamente en planta, y en otras ocasiones en suelo y vuelo, ésto es, con varias alturas de edificación.

Las cárcavas son aquellos espacios libres situados en el interior de las manzanas, correspondientes a las traseras de la edificación, siendo su destino el de albergar las infraestructuras de servicios generales correspondientes a los edificios circundantes (gas, tuberías, instalación de aire acondicionado, etc.). Además, a través de las cárcavas reciben ventilación e iluminación natural las estancias de la vivienda o local ubicadas en la fachada interior de las edificaciones.

Es inequívoco el carácter público de dichos suelos, si bien tanto por dimensiones como por la propia configuración se considera más adecuado que su uso sea restringido, con limitaciones a la transitabilidad.

El Plan prevé la liberación de dichos espacios de cárcava, actualmente ocupados, para lo cual se indemnizará a los propietarios afectados. El PER establece que las actuaciones urbanísticas a efectuar sobre un local o una vivienda exigirán previamente la adecuación de la titularidad del suelo y vuelo a las previsiones que le sean de aplicación, ésto es, se habrán de realizar las cesiones de los espacios con destino a cárcava contemplados por el Plan. Por otro lado, a efectos de gestión del Plan la obtención de los citados espacios se encuentra enmarcado como “actuación aislada”, ésto es, actuación tendente a la obtención y ejecución en suelo urbano y por el sistema de expropiación de los sistemas locales que no deban ser cedidos y realizados gratuitamente por los propietarios. A estos efectos, las actividades aisladas se corresponden con la alineación de recuperación.

Los parámetros dimensionales de las cárcavas varían según el supuesto de rehabilitación que concurra. Por ello siempre se contará con una alineación de conservación, otra de recuperación y otra de sustitución. Las alineaciones vienen recogidas en las fichas urbanísticas individualizadas de cada edificación.

En algunos supuestos, existen verdaderas dificultades para que se ejecute la liberación total del espacio de cárcava ocupado, bien porque la edificación es de hormigón, bien porque dado a las características constructivas de la misma es muy difícil que se produzca dicha liberación. Para estos supuestos, de carácter excepcional, el Plan contempla la obtención por parte del Ayuntamiento del suelo correspondiente a la planta baja, o de una servidumbre pública restringida de paso, al objeto, bien de dar acceso a la propia cárcava desde la vía pública, o bien de posibilitar la continuidad del paso de la cárcava que puede encontrarse obstaculizada por un edificio de las características anteriormente descritas. A dicho fin, se creará un paso a nivel de planta baja, continuando la ocupación en el resto de las plantas superiores, y dando lugar así a la creación de pasajes cubiertos de uso público restringido a la transitabilidad.

5.2. LA VIALIDAD

La trama viaria queda constituida por las diversas calles y cantones de la zona. Esta red viaria viene definida desde la fundación de los arrabales por los caminos de acceso a la Villa, habiéndose incorporado posteriormente otros viales.

Las calles/viales del casco Viejo serán preferentemente peatonales, salvo momentos puntuales en los que se permitirá el acceso rodado para actividades de carga descarga y otros menesteres según lo acordado por el Ayuntamiento en cada momento.

5.3. EL CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES

A continuación, se resumirá en un cuadro el catálogo de los espacios libres sitios en el ámbito territorial del presente Plan. La información que se recoge sobre cada uno de los espacios indicados es la siguiente:

- **Categoría:** Se indica la categoría en que ha sido clasificado el espacio. Las categorías recogidas son las de Valor Histórico Urbanístico (VHU), Valor Urbanístico (VU), Valor Ambiental (VAM) o Valor Adaptable (VAD).

Los VHU son aquellos que tienen su origen en actuaciones urbanas que resultan significativas en el proceso histórico de generación de la ciudad. Son espacios que tuvieron importancia no sólo en la formación del Casco Histórico, sino también en la estructuración y desarrollo del resto del Municipio.

Los espacios libres VU, sin poseer la relevancia de los primeros son importantes en la formalización del Casco Histórico, tanto por su valor histórico como por la permanencia urbanística. Son calles y cantones, no sometidas a nuevas alineaciones, y todas las cárcavas.

Los espacios libres de VAM son aquellos huecos de interior de manzana incorporados al sistema libre.

Por último, los VAD son aquellos espacios que no pudiendo pertenecer a las categorías anteriores, pueden alcanzar mayor valor mediante intervenciones de acondicionamiento, ampliación o nueva construcción.

- **Forma de Intervención Constructiva (FIC):** La forma de intervención constructiva de los espacios libres tendrá como objetivo resaltar el carácter monumental del ámbito, por lo que primará el carácter peatonal del Casco Histórico.

Las intervenciones habrán de ser respetuosas con el entorno histórico en que se encuentran; por ello, se utilizarán elementos que no alteren las condiciones formales del espacio y de los edificios que lo conforman. Así, se utilizarán materiales y diseños similares a los originales.

Excepcionalmente podrá optarse por tratamientos ambientales que permitan realizar intervenciones más económicas de las cárcavas; aunque no deberán perderse las condiciones ambientales y para ello será preciso un cuidadoso diseño y una apropiada elección del resto de los elementos que componen el mobiliario urbano.

- **Usos:** se distinguen los espacios estanciales y los de tránsito. Por otro lado están aquellos espacios de titularidad privada de uso privativo. Finalmente, las cárcavas, dadas sus características y destino, tienen un uso público de acceso restringido.

	CATEGORIA DEL CATÁLOGO	USOS
Herriko plaza nagusia y tramos colindantes (parte de Iturriotz, parte de Erdiko y Kanpatorpea)	VHU	ESTANCIAL
Sebero Altube plaza	VHU	ESTANCIAL
Maisu Arano - Portaloia	VHU	ESTANCIAL
Arbolapeta	VHU	ESTANCIAL
Jardin trasero del Palacio Mendia	VAM	ESTANCIAL
Arotz Plaza	VAD	ESTANCIAL
Letona plaza	VAM	ESTANCIAL (Priv.Serv.púb)
Paso entre Iturriotz, 7 e Iturriotz 7-bis, y terraza	VAM	ESTANCIAL (Priv.Serv.púb)
Gazteluondo kalea	VAM	TRÁNSITO
Vial entre Arrasate pasea-lekua y Gazteluondo kalea	VAD	TRÁNSITO (Priv.Serv.púb)
Olarte kalea (entre Gazeluondo y Arbolapeta)	VAM	TRÁNSITO
Zerkaosteta kalea	VAM	TRÁNSITO
Otalora Lizentziatua kalea en diversos tramos	VAM	TRÁNSITO
Azoka kalea	VAD	TRÁNSITO
Mondragones kalea	VAD	TRÁNSITO
Erdiko kalea	VHU	TRÁNSITO
Ferreerias kalea	VU	TRÁNSITO

	CATEGORIA DEL CATÁLOGO	USOS
Iturriotz kalea (hasta el nº 41)	VU	TRÁNSITO
Arrasate pasealekua (hasta su entronque con Erdiko kalea)	VAM	TRÁNSITO
Olarte kalea (desde Arbolapeta a San Frantzisko kalea)	VU	TRÁNSITO
San Frantzisko kalea	VAM	TRÁNSITO
Maako errabala kalea	VHU	TRÁNSITO
Zurgin kantoia	VHU	TRÁNSITO
Kanpantorpea kantoia	VHU	TRÁNSITO
Olarte kantoia	VHU	TRÁNSITO
Cantón entre Iturriotz 13 y 15	VAM	TRÁNSITO
Cantón de Sebero Altube a Ferrerías	VAD	TRÁNSITO
Cantones laterales a Olarte, 10	VAM	TRÁNSITO
Cantón entre Olarte 6 y 2	VAM	TRÁNSITO
Cantones laterales a Maalako errabala, 23	VAM	TRÁNSITO
Cantón entre Maalako errabala, 4 y 6	VAM	TRÁNSITO
Iturriotz kalea, desde el nº 41 hasta Gazteluondo	VAM	TRÁNSITO
Porche de Iturriotz, 33	VAM	TRÁNSITO (Serv.Púb.)
Zeharkale estalia (parte)	VAD	TRÁNSITO (Serv.Púb.)
Porche de Maalako errabala, 8	VAM	TRÁNSITO (Serv.Púb.)

	CATEGORIA DEL CATÁLOGO	USOS
Porche de Maalako errabala, 33	VAD	TRÁNSITO (Serv.Púb.)
Iturriotz, 43	VAD	PRIV.
Iturriotz, 43 (parte de UAPELI)	VAD	PRIV.
Iturriotz, 41	VAM	PRIV.
Iturriotz, 39	VAD	PRIV.
Iturriotz, 37	VAD	PRIV.
Arrasate pasealekua, 1 bis	VAM	PRIV.
Iturriotz, 29	VAD	PRIV.
Erdiko, 23	VAM	PRIV.
Ferrerias, 8 - 8 bis	VAD	PRIV.
Maalako errabala, 1- delantero	VAM	PRIV.
Maalako errabala, 1- trasero	VAD	PRIV.
Trasera de Maalako errabala, 3	VAD	PRIV.
Trasera de Maalako errabala, 5	VAD	PRIV.
Trasera de Maalako errabala, 7	VAD	PRIV.
Trasera de Maalako errabala, 9	VAD	PRIV.
Trasera de Maalako errabala, 13	VAD	PRIV.
Trasera de Maalako errabala, 17	VAD	PRIV.
Trasera de Maalako errabala, 19	VAD	PRIV.

	CATEGORIA DEL CATÁLOGO	USOS
Trasera de Maalako errabala, 21	VAD	PRIV.
Trasera de Maalako errabala, 23	VAD	PRIV.
Cárcavas	VU	PUB. RESTRIN.

6.- USOS

6.1. USO PRINCIPAL

6.2. USOS PERMITIDOS

6.3. USOS PROHIBIDOS

6.4. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

6.5. USOS TOLERADOS

6.6. USOS ASIMILADOS

Tanto en el documento de Normativa Urbanística, como en las fichas individualizadas de las unidades edificatorias se establece la regulación del régimen de usos aplicable dentro del Casco Histórico y sus arrabales.

6.1. USO PRINCIPAL

El uso principal en todo el ámbito de ordenación del presente Plan Especial es el residencial.

El uso de vivienda se desarrollará con carácter general en las plantas altas de las edificaciones. En la planta baja se excluye dicho uso, con la excepción de la parte posterior de las edificaciones de borde, cuando dispongan de habitaciones o estancias abiertas a calles de borde -Olarte, Portalon y Zerkaosteta-, y siempre a nivel de acceso desde la calle superior, así como en la zona de Gazteluondo.

Transitoriamente se tolera el uso de vivienda en la planta baja, en los supuestos en que dicho uso existiera con anterioridad a la aprobación del Plan.

En el espacio bajo cubierta, en cualquier operación de rehabilitación con mantenimiento de la edificación existente, se autoriza el uso de vivienda cuando dicha planta se encuentre vinculada a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior. Dicho uso no será posible cuando se trate de nueva edificación.

6.2. USOS PERMITIDOS

Son los usos que no siendo el principal del ámbito pueden ser desarrollados en determinadas partes de la edificación.

Se permiten algunos usos denominados de actividades económicas, como el comercial, talleres artesanales, almacén, administrativo, despachos profesionales, hostelero y hotelero.

No obstante ello, los citados usos se permiten en un determinado lugar de la edificación.

A continuación, en el cuadro resumen, se recoge el régimen de compatibilidad de los citados usos dentro de la edificación.

COMPATIBILIDAD DE USOS DENTRO DE LA EDIFICACION					
USOS	S	SS	PB	P 1ª	P. ALTAS
Comercial		*	*	*(unido)	*(unido)
Talleres artesa.		*	*	*(unido)	
Almacén	*	*	*		
Administrativo		*	*	*	*(unido)
Despacho profe.		*	*	*	*
Hostelero		*	*	*(unido)	
Hotelero		*	*	*(unido)	*(unido)

También se permite dentro del ámbito territorial del Plan, el uso de equipamiento, bien equipamiento religioso, administrativo o genérico.

6.3. USOS PROHIBIDOS

Genéricamente, en el ámbito territorial del Plan se prohíben el uso agropecuario, el uso industrial y el de aparcamiento-garaje que se desarrolle dentro de la edificación residencial.

6.4. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Son aquellos que provienen de una situación urbanística anterior al presente PER, no se encuentran relacionados entre los permitidos, y además el Plan aboga por su desaparición. El régimen aplicable a los locales en los que se desarrollan dichos usos es el mismo que el establecido para los edificios en situación de fuera de ordenación.

El único uso fuera de ordenación dentro del Casco Histórico y sus arrabales es el hostelero que se desarrolla de forma exclusiva en el sótano del edificio.

6.5. USOS TOLERADOS

A diferencia de los usos contemplados en el apartado anterior, los tolerados son usos que proviniendo de una situación urbanística anterior y no encontrándose relacionados entre los permitidos, el Plan tolera su permanencia, temporalmente, en las condiciones que el mismo establezca.

Se toleran el uso de vivienda independiente en el espacio bajo cubierta, el uso de vivienda en planta baja de aquellos edificios donde no se permite el mismo, el uso de aparcamiento en los garajes legalizados en planta de sótano y semisótano, y con carácter general, aquellos usos administrativos o comerciales que se desarrollan en el sótano de un modo independiente.

El régimen de tolerancia tiene un grado de flexibilidad mayor o menor en cada uno de los supuestos relacionados, y se encuentra recogido en el documento de Normativa Urbanística contenido en el presente Plan.

6.6. USOS ASIMILADOS

Un uso asimilado al uso principal es aquel otro cuyas condiciones de implantación son semejantes a los usos de referencia.

El Plan asimila al uso de vivienda los usos de despacho profesional (en las condiciones que se establecen) y el de pensión.

Se asimila al uso comercial el uso de equipamiento comunitario.

7.- GESTIÓN

1. UNIDADES DE ACTUACIÓN

2. FORMAS DE GESTIÓN

1. UNIDADES DE ACTUACIÓN

A efectos de gestión del Plan se divide el territorio objeto del mismo en diferentes Unidades de Actuación.

Las Unidades de Actuación pueden ser:

- UA Directas.
- UA Compuestas (UAC)
 - . UA Compuesta Pública (UACP)
 - . UA Pública de Equipamiento (UAPE)
 - . UA Pública de Espacios Libres e Infraestructuras (UAPELI)

- **Las Unidades de Actuación Directas** se corresponden con aquellas parcelas que para la ejecución del Plan no precisan del concurso de otra u otras parcelas.

- **Las Unidades de Actuación Compuesta** se componen de dos o más parcelas iniciales que tras la ejecución del Plan darán lugar a la formación de una o más parcelas finales. Se hace necesaria la concurrencia de varias parcelas por la existencia de dificultades o imposibilidad de acometer una intervención en una sola parcela. Tiene como objetivo viabilizar la actuación.

- **Las Unidades de Actuación Compuesta Pública** son aquellas que por la gran dificultad de gestión, debido a sus específicas circunstancias de parcelación y ordenación, resulta conveniente su ejecución a cargo de la iniciativa pública en todo o en parte.

- **Las Unidades de Actuación Pública de Equipamiento** son las destinadas a la obtención de equipamientos comunitarios.

- **Las Unidades de Actuación Pública de Espacios Públicos e Infraestructuras** van destinadas a la obtención de nuevos espacios libres o realización de obras de pavimentación, redes, etc.

2. FORMAS DE GESTIÓN

- **Las UAD:** se podrán gestionar de forma directa, sin que sea precisa la aprobación de un expediente de reparto de cargas y beneficios, mediante la presentación de un proyecto de edificación.

Ello no obstante, se deberán cumplimentar las cesiones de terrenos que determine el presente Plan, sin perjuicio de las compensaciones económicas que sean procedentes, así como abonar las

cantidades que en concepto de cargas urbanísticas correspondan, y efectuar las cesiones de aprovechamiento legalmente establecidas.

- **Las UAC:** en estos casos el sistema de actuación será el de Concertación o el de Cooperación.
- **Las UAP:** en todos los supuestos de Unidad de Actuación Pública, el sistema de actuación será el de Expropiación.
- **Aquellos espacios de cárcava ocupados por la edificación,** serán obtenidos por expropiación. Ello, sin perjuicio de que en el supuesto de actuaciones de rehabilitación sobre el edificio los propietarios se encuentren obligados a realizar las cesiones de dichos espacios.

Enero de 2013

Fdo.: Juan Antonio Urdangarin Alustiza
Ingeniero de Caminos C. y P