



2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina/Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.

"A Dokumentua": JUSTIFIKAZIO MEMORIA/ MEMORIA JUSTIFICATIVA

"B Dokumentua": ANTOLAMENDUAREN PLANOAK/ PLANOS DE ORDENACION

"C Dokumentua": ORDENANTZA OROKORRAK/ ORDENANZAS GENERALES

"D Dokumentua": ORDENANTZA PARTIKULARRAK/ ORDENANZAS PARTICULARES

"E Dokumentua": EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA/ ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

"F Dokumentua": JARDUKETA PROGRAMA/ PROGRAMA DE ACTUACIÓN





PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina/ Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.

DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Septiembre de 2011



Índice General:

DOCUMENTO A: "MEMORIA JUSTIFICATIVA"

- I. **INTRODUCCIÓN.**
 - I.1. Objeto y oportunidad del proyecto
 - I.2. Encuadre Legal y régimen normativo
 - I.3. Equipo redactor.
 - I.4. Ámbito de la actuación.
 - I.5. Información y diagnóstico.

- II. **CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN.**

- III. **PROCESO DE TRAMITACIÓN. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

- IV. **DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**
 - IV.1. Introducción.
 - IV.2. **Las parcelas edificables**
 - IV.2.1. La edificación residencial.
 - IV.2.2. El equipamiento comunitario.
 - IV.2.3. El Patrimonio Edificado
 - IV.3. **El espacio público**
 - IV.3.1. La red viaria y el aparcamiento
 - IV.3.2. El sistema de espacios libres
 - IV.3.3. El sistema de cauces fluviales
 - IV.3.4. La urbanización y las infraestructuras de servicio.
 - IV.4. **Resumen de actuaciones propuestas.**
 - IV.5. **Régimen jurídico del suelo. Justificación de la adecuación del plan especial al planeamiento general vigente, a la I.s.u. de la C.A.P.V. y al planeamiento sectorial vigente.**

- V. **EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**
 - V.1. Condiciones generales de actuación.
 - V.2. Criterios de actuación con carácter orientativo, para la redacción del programa de actuación urbanizadora.

- **ANEXO 1: PLANEAMIENTO GENERAL DEL AREA: FICHA URBANÍSTICA**
- **ANEXO 11: MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

DOCUMENTO B: "PLANOS DE ORDENACION" ESCALA

II.1. Calificación pormenorizada.	1/1000
II.2. Alineaciones y rasantes. Perfiles.	1/1000
II.3. Condiciones de actuación urbanística.	1/1000
II.4. Redes de servicios	1/1000
II.4.1. Red de Abastecimiento.	
II.4.2. Redes de Saneamiento: fecales y pluviales.	
II.4.3. Red de Distribución de Electricidad.	
II.4.4. Red de Alumbrado Público.	
II.4.5. Red de Distribución de Gas.	
II.4.6. Redes de Telefonía y Telecomunicaciones.	

DOCUMENTO C: "ORDENANZAS GENERALES"

DOCUMENTO D: "ORDENANZAS PARTICULARES"

DOCUMENTO E: "ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO"

DOCUMENTO F: "PROGRAMA DE ACTUACIÓN"



I. INTRODUCCIÓN.

I.1. OBJETO Y OPORTUNIDAD

El área A.E.1 Gesalibar constituye un pequeño enclave que forma parte de la localidad de Arrasate. Lo integran un conjunto de edificaciones agrupadas al borde del río Aramaio en las proximidades de la parroquia de Santa Agueda, que tradicionalmente ha servido de núcleo o "centro" al barrio del mismo nombre. El total abarca una superficie aproximada de 2,54 has. de suelo urbano "residencial".

Su ordenación pormenorizada resulta remitida por parte del vigente documento de Planeamiento General de Arrasate a la formulación de un Plan Especial de Ordenación, plan que entre otras cuestiones habrá de ocuparse de desarrollar las determinaciones que con carácter estructurante contempla para este área el citado planeamiento general, todo ello al amparo de los contenidos señalados para este tipo de planes en la vigente legislación urbanística.

I.2. ENCUADRE LEGAL Y RÉGIMEN NORMATIVO

El encaje jurídico de los planes especiales de ordenación urbana viene establecido en la vigente legislación urbanística, en los art. 69 y 70 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Como ya ha sido señalado con anterioridad, jerárquicamente el presente Plan Especial de Ordenación Urbana constituye un instrumento de desarrollo urbanístico del vigente planeamiento general de Arrasate.

I.3. EQUIPO REDACTOR.

La elaboración del presente documento ha correspondido a un equipo dirigido por la arquitecto **Rosario Marijuán de la Asunción** y en el que ha colaborado la también arquitecto **Idoia Garmendia Michelena**.

Los trabajos responden a un encargo del **Excmo. Ayuntamiento**, previo concurso público abierto, formalizado según contrato firmado con fecha 9 de Octubre de 2007, habiendo sido supervisados por los servicios técnicos municipales, bajo la dirección de **Juan Antonio Urdangarin**.

I.4. AMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito de ordenación del Plan Especial coincide estrictamente con el delimitado en el Plan General de Arrasate como área "A.E.1 Gesalibar". Los terrenos comprendidos en el mismo están clasificados como "suelo Urbano" y calificados como "Residencial".



En conjunto integra el núcleo rural denominado Gesalibar Auzoa, limitado por la carretera de Arrasate a Aramaiona, las instalaciones de San Juan de Dios y Aita Meni y el límite del suelo urbano.

I.5. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Como conclusión a la labor de información y análisis reunida en el Documento de Información, se estableció un diagnóstico de la realidad socio-urbanística del área, el cual ha servido para sentar las bases o criterios de actuación con relación a los objetivos generales y particulares, que finalmente se concretan en el presente documento. Dicho diagnóstico quedó resumido en los puntos que a continuación se transcriben:

1. *El ámbito denominado "1-Gesalibar" es un pequeño núcleo "urbano" dentro de la localidad de Arrasate- Mondragón, que ha venido constituyendo el "centro" de un área de mayor tamaño conocida tradicionalmente como "Gesalibar Auzoa".*

Se trata de un ámbito de marcado carácter rural, cuyo devenir a partir del siglo XVIII se ha sucedido en paralelo pero totalmente "de espaldas", al del ámbito ahora denominado "San Juan de Dios-Aita Menni", cuya influencia ha sido concluyente en el desarrollo urbano del área tanto desde la implantación del Balneario de Aguas Medicinales a mediados del XIX, como posteriormente con la transformación de éste en el Hospital de San Juan de Dios, complementado por el equipamiento asistencial de Aita Menni.

2. *En un primer acercamiento, cabe señalar cómo en Gesalibar se produce una interposición de dos tramas en la que unos elementos de gran escala y rigidez compositiva y funcional se han superpuesto sin consideración alguna sobre el primitivo trazado orgánico elemental, rompiendo de forma irreversible el natural equilibrio morfológico y funcional entre el poblado y su entorno.*

Ello no es óbice para que en la medida de lo posible deba plantearse la "conciliación" de ambos tejidos, de forma que aunque subsista su necesaria independencia, se incida al menos en la mejora de la percepción e imagen del conjunto.

3. *La ruptura de esta primitiva organización, significó la definitiva desestructuración de un núcleo -por otra parte de muy débil vocación urbana-, cuyo principal y único edificio singular o "representativo" -la iglesia-, quedó totalmente desconectado del conjunto. Esto hace que a día de hoy el núcleo carezca de un elemento aglutinador que le aporte un cierto "carácter" y posibilite la definición y organización unitaria del espacio urbano.*

Así nos encontramos con un conjunto de edificaciones residenciales de tipología en muchos casos similar a las del caserío tradicional, dispuestas en los bordes de varios caminos que confluyen, y a la vez apoyadas en una estructura de propiedad de acentuado carácter rural que durante siglos apenas sí ha sufrido unas mínimas transformaciones (salvo las inducidas desde San Juan de Dios-Aita Menni).

Con estas premisas, las posibilidades de adaptación a los nuevos condicionantes urbanos han sido muy reducidas, limitando sobremanera sus posibilidades de crecimiento sostenido y su afianzamiento como "foco de atracción" dentro del propio barrio.



4. *Por otra parte, el arraigo y la vinculación con el lugar caracteriza a una gran parte de los vecinos, aunque no hay que olvidar la importancia que siempre han tenido los flujos de paso, en general familiares de los internos residentes en las instalaciones vecinas.*

También en los últimos años se observa una creciente demanda de vivienda por personas procedentes de otros lugares, que por lo general pertenecen al segmento de población más joven. Por ello, aunque el proceso de renovación no debe suponer un total recambio de la población existente sino sobre todo la mejora de las condiciones de vida de los actuales residentes, deberá además posibilitar de forma equilibrada el necesario recambio generacional.

5. *Funcionalmente, el ámbito presenta unas condiciones de conexión muy deficientes con su entorno inmediato y una incorrecta organización de sus tráficos rodados (interno y externo), por lo que éste debiera ser el momento de establecer unas nuevas pautas de utilización del vehículo en el área, facilitando allí donde sea posible la peatonalización del espacio público y en su defecto el calmado de tráfico, con los beneficios consiguientes en cuanto a la accesibilidad y movilidad, disminución de ruidos, mejora del paisaje urbano, e incluso a la obtención de nuevos ámbitos que incorporar al sistema de espacios libres. Se hace así mismo imprescindible la reordenación y ampliación del aparcamiento en superficie, ya sea en el interior del ámbito o en zonas vecinas, así como la mejora del acceso desde la carretera.*
6. *En cuanto a los estándares dotacionales del ámbito, cabría señalar que aún considerando el reducido tamaño del núcleo y que los vecinos tienen cubiertas muchas de sus necesidades en otros emplazamientos exteriores, no estaría de más estudiar la posibilidad de implantación de algún pequeño equipamiento al servicio del barrio, lo cual permitiría subrayar la tradicional vocación de "centralidad" del enclave en relación con el resto del área. En este sentido podría darse respuesta a la demanda detectada entre los vecinos de nuevos espacios lúdicos y de reunión.*

En lo referente al sistema de espacios libres es conocida la dificultad de incorporar nuevas áreas libres en tramas fuertemente "privatizadas", pero sin duda pueden estudiarse soluciones en este sentido. Se hace necesaria además la mejora y potenciación de los ya existentes, incidiendo en la redefinición y tratamiento de sus bordes y la mejora de su relación con el entorno natural en el que se imbrican. Así mismo deberá procederse a la correcta definición y caracterización del viario urbano.

Por su parte, aunque el ámbito posee unos servicios urbanos mínimos, la mayoría de las redes se encuentran sin completar, y otras como la red de electricidad y telefonía discurren en trazado aéreo. Además no existe red de gas o servicios como los proporcionados por la fibra óptica, demandados en la actualidad de forma mayoritaria por los vecinos.

7. *Finalmente como conclusión y de acuerdo a lo anterior, indicar que la ordenación del área ha de plantearse no sólo como una serie de medidas -por otra parte necesarias- para dotar al ámbito de servicios y dotaciones acordes a las necesidades del S XXI, sino que debe posibilitar la adopción de un "modelo" urbano que habrá de caracterizar el futuro desarrollo del área. Dicho modelo deberá establecer criterios claros de intervención, respetuosos con el tejido edificatorio y el paisaje heredados, y en todo caso alejados de lo que puedan ser actuaciones guiadas exclusivamente por fines especulativos.*



II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Una vez concluida la fase de Información y como consecuencia del Diagnóstico Global del área establecido en el apartado anterior, se procedió a la formulación o adopción de los Criterios y Objetivos que habrían de guiar la redacción de la propuesta de ordenación para la misma.

Cabe concluir que la finalidad del presente Plan Especial no es otra que el abordar la reordenación urbana del área, entendida ésta como la reconducción de la trama preexistente hacia parámetros urbanísticos de mayor calidad. Todo ello ha de traducirse en los siguientes aspectos:

- Consolidación y reconfiguración del núcleo, con la propuesta puntual de nuevas actuaciones edificatorias, persiguiendo el doble objetivo de afianzar la población y de ocupar el territorio ya colonizado de forma sostenible, eficaz y rentable desde un punto de vista medioambiental y social.
- Preservación y mejora de las cualidades morfológico-ambientales del conjunto. En este sentido se considera prioritario lograr la articulación o transición entre el espacio libre y los edificios y terrenos de Aita Menni y San Juan de Dios, así como la recuperación de su relación espacial con el río Aramaio, reintegrando el cauce natural como elemento fundamental del "paisaje urbano".
- Fortalecimiento de las condiciones de centralidad funcional del área en relación al barrio en su conjunto. En particular, se propone un incremento de la oferta de equipamiento dotacional, mediante la disposición de un espacio multifuncional cubierto que sirva de estancia y reunión a la población (pequeñas instalaciones deportivas, juegos, mercado al aire libre, celebración de festejos u otros eventos...), que a su vez podrá incorporar alguna pequeña edificación destinada a fines comunitarios (salón de actos y reuniones vecinales, servicios administrativos, etc.), que aporte un cierto "carácter" al espacio público sirviendo de oportuna transición entre el núcleo habitado y Aita Menni.
- Mejora de los accesos (rodado y peatonal) al área, en especial desde la carretera, implementando medidas que posibiliten el aumento de la visibilidad y en su caso, el redimensionamiento del puente sobre el río Aramaio.
- Reordenación de los tráficos rodado y peatonal, con adopción de medidas para el calmado de la velocidad y una nueva regulación del uso del vehículo en el área como solución a los problemas de accesibilidad, movilidad y de estacionamiento detectados (aparcamiento, carga y descarga, etc.). Ello no obstante, deberá ir unido necesariamente a operaciones que exceden el propio ámbito del plan especial como son entre otras, la adopción de medidas específicas en la carretera hacia Garagartza a su paso por la travesía de Gesalibar.
- Ligado a lo anterior, se potenciará la utilización de las zonas residuales del área, al objeto de acoger plazas de aparcamiento en forma y número adecuados pero con



una disposición que permita disminuir la presión ambiental del vehículo y liberar en su caso nuevos espacios cualificados para el peatón.

- Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad de la edificación residencial, así como de su imagen y funcionalidad, para lo que propone tanto una reordenación de la trama y de los accesos a las parcelas, como una reurbanización integral del espacio público del área.



III. PROCESO DE TRAMITACIÓN. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Un proceso urbanístico como el que se pretende, requiere sin duda aunar la intervención pública con los intereses, participación y aceptación de la ciudadanía que la habita.

Durante el proceso de información pública del Documento de Información y Avance, se presentaron un total de cinco sugerencias, dos de ellas por particulares (vecinos), otras dos por los responsables de los Hospitales Aita Meni y San Juan de Dios y una general por la Comisión de Barrio de Gesalibar.

En atención a las citadas sugerencias, de las cinco propuestas de ordenación contenidas en el documento de Avance, el Ayuntamiento adoptó finalmente para su desarrollo la denominada "Propuesta de ordenación B", con las siguientes consideraciones:

1. Eliminar las nuevas edificaciones ordenadas sobre las parcelas 07194 y F10A024, tal y como se recoge en las sugerencias presentadas por la Comisión de Barrio de Gesalibar y por Doña Dolores Arana Trojaola.
2. Ordenar una nueva edificación en los terrenos de la U.E.03 "Errota Etxea".
3. Mantener el acceso de servicio hacia el Hospital de San Juan de Dios, sin perjuicio de poder establecer medidas de ordenación y regulación de dicha entrada.
4. Analizar el acceso hacia los terrenos de Abarrategui-behekoa en los alrededores de Ibai-ondo.

Esta propuesta fue finalmente desarrollada por el equipo redactor en el DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL (aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arrasate con fecha 3 de Diciembre de 2010 y sometido a exposición pública por un período de 2 meses desde su publicación).

Durante el citado período de información pública, fueron presentados 19 escritos de alegaciones. El presente texto refundido responde a la necesidad de introducir en el documento los ajustes derivados de la estimación de alguna de las citadas alegaciones, en conformidad con lo dispuesto en el acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Arrasate con fecha 16 de Mayo de 2011. En el ANEXO II a la presente memoria, se recogen los cambios introducidos, que al no ser sustanciales, no requieren la apertura de un nuevo período de exposición pública de acuerdo a la vigente legislación.



IV. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

IV.1. INTRODUCCION

El núcleo de Gesalibar es una formación urbana muy débilmente consolidada, ya que aunque parte integrante de la villa de Arrasate, es uno de sus cinco núcleos menores o antiguas anteiglesias (Udala, Garagartza, Gesalibar, Bedoña y Meatzerreka). Todos ellos, presentan una estructura similar a la de las tradicionales poblaciones rurales gipuzkoanas, en contraposición a la sólida consolidación de la zona centro de la población.

Se trata en origen de un agrupamiento de caseríos que por diversas circunstancias (historia, emplazamiento, etc.) conforma una trama "urbana", con las consiguientes consecuencias que de ello se derivan.

El resultado es un área más o menos presionada por la expansión del casco urbano (en mayor medida por los vecinos complejos asistenciales), caracterizada por la intensiva privatización de los suelos disponibles, y donde conviven usos propios del suelo rústico profundamente arraigados con otros más específicos de las áreas urbanas.

Lo anterior disminuye la capacidad de intervención directa tanto de los agentes privados como de la administración. Sin embargo no por ello, el papel de esta última debiera quedar reducido a la simple labor de regulación y/o control de los usos y de la edificación, o a procurar la adecuación del ámbito a los niveles y estándares de urbanización actuales, sino que debiera implicarse más allá, potenciando el desarrollo de la actividad privada (muy debilitada) al tiempo de favorecer su convergencia con el interés público y social.

A la hora de afrontar la citada reordenación, debe tenerse como primera consideración esta doble vocación -rural/urbana- del área, en la búsqueda del mayor equilibrio posible entre ambas realidades en principio contrapuestas.

La propuesta B recogida en el Avance, finalmente desarrollada en el presente documento, plantea con respecto a la ordenación de la edificación un mínimo incremento del techo residencial edificado en el área. Se pretende así obtener un crecimiento muy controlado que permita, no sólo consolidar sino mejorar la imagen y funcionalidad del núcleo, y en la medida de lo posible, optimizar de forma sostenida los recursos que a día de hoy este ámbito puede ofrecer.

En relación con el patrimonio cultural edificado, si bien no se trata de un área con una destacada herencia patrimonial, se ha incidido en aspectos como la mejora de las edificaciones existentes y la protección de sus elementos construidos más significativos, dándose prioridad a aquellas soluciones que además de la adecuación ambiental, funcional y de habitabilidad de los edificios (incluidos sus accesos, espacios anejos y huertas), contemplan soluciones correctamente imbricadas en el paisaje preexistente.

En cuanto a la intervención en el espacio público, se propone así mismo la adecuación funcional y ambiental de los espacios libres existentes en el área, esto es su "recualificación", subrayando sus valores naturales. Ello sin renunciar a la incorporación de nuevos suelos con este destino.



A la vez se pone especial énfasis en cuestiones como los accesos, los bordes y límites, la movilidad rodada y peatonal, la reurbanización integral del espacio público, la mejora de los servicios, etc., cuestiones todas ellas a abordar desde la iniciativa municipal pero necesariamente con el concurso de los diferentes actores privados.

Finalmente, no podemos olvidar que pese a la trayectoria divergente que históricamente el lugar ha mantenido con las vecinas instalaciones de San Juan de Dios-Aita Menni (cuyas edificaciones se levantan literalmente a sus espaldas), se hace necesario reconducir en la medida de lo posible esta situación, buscando de entre las soluciones "posibles" aquellas de mayor efectividad y sencillez.

IV.2 LAS PARCELAS EDIFICABLES.

IV.2.1. LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

El modelo característico de implantación en el área es el de la vivienda unifamiliar tradicional, que consta de planta baja destinada a usos agropecuarios, planta primera con una vivienda familiar, y planta bajo cubierta o desván utilizado como trastero o almacén. Estos edificios, de amplias dimensiones, se levantan sobre una parcela en la que con carácter general el terreno sobrante se destina a huerta o similar.

Esta forma de ocupación del territorio mediante explotaciones agrarias familiares, presenta una problemática específica cuando los suelos, en origen rústicos, se transforman en "urbanos", requiriendo de un proceso de adaptación que es imprescindible acometer.

Así, con el tiempo, estas edificaciones han ido perdiendo en ocasiones las funciones inherentes a la actividad agropecuaria. Por otra parte, el tamaño de las unidades familiares ha disminuido drásticamente por lo que sus necesidades de espacio son hoy mucho menores.

Por ello en muchos casos gran parte de la superficie edificada disponible ha quedado infrutilizada, y en otros, donde hubo una única vivienda se han habilitado varias, que por lo general aún pertenecen a los distintos descendientes de un mismo tronco familiar.

En cuanto al espacio libre resultante en las parcelas, éste sigue destinándose a pequeño huerto familiar o jardín, actividad muy arraigada y apreciada entre los vecinos.

Por otra parte, la estructura en la que se apoya la trama se mantiene con los patrones de la base parcelaria rústica (uso, propiedad, diseño, dimensiones...), muy similares a los originarios, mientras que los vecinos, remisos ante cualquier transformación, demandan estándares urbanísticos de urbanización y equipamiento equivalentes a los que se cumplimentan en el centro de las poblaciones, más adaptados a los modos de vida actuales. Así por ejemplo, al mismo tiempo que disminuye el tamaño y el número de residentes en las viviendas, se incrementan las necesidades del espacio público requerido (espacios libres, viario, aparcamiento...).



Es por ello que aunque en principio toda actuación en el área ha de basarse en el respeto cuidadoso del hábitat tradicional preexistente, se hace necesario corregir y acomodar tanto la estructura parcelaria como el conjunto edificado a las circunstancias sobrevenidas en los últimos años, como base de partida para su puesta en valor y adaptación a los tiempos presentes y futuros.

Por otra parte, no son ajenas al barrio las construcciones de tipología colectiva, cuya implantación se consumió a lo largo del pasado siglo XX. Todas estas construcciones presentan un cierto grado de integración ambiental en el entorno, destacando las obras de adecuación realizadas recientemente en el edificio denominado Ibaiondo.

En la ordenación finalmente adoptada, las edificaciones de nueva planta posibilitadas responden exclusivamente a tipologías bifamiliares, semejantes al modelo tradicional (que el plan general engloba en la denominación "Edificación rural característico"), frente a la adopción de otros modelos que a nuestro entender posibilitaban la utilización más sostenible de los suelos disponibles.

Esto implica sin duda una menor optimización de las infraestructuras y del espacio urbanizado; encarece la gestión y financiación de las actuaciones que es necesario acometer,- con lo que el esfuerzo inversor a realizar por Ayuntamiento y vecinos habrá de ser sin duda más importante-, e imposibilita conseguir un leve pero significativo incremento de la población que hubiera redundado en el refuerzo de la entidad del núcleo. No obstante, con el modelo adoptado, entendemos que queda garantizada la consolidación y renovación de la población actual.

En este mismo sentido, respecto a las edificaciones existentes, se ha considerado la posibilidad de autorizar en determinadas condiciones su división horizontal, como medida que facilite la mejor y más intensiva utilización de estas construcciones.

En cuanto a los espacios libres privados, la ordenación permite la obtención de espacios ordenados y accesibles, estableciendo la regulación de sus usos, que no difieren de los actuales (huerta, jardín...), y de las construcciones auxiliares en ellos autorizadas, de forma que las parcelas resultantes se resuelvan con un nivel constructivo y ambiental acorde con el contexto rural-urbano del que participan.

Este proceso, considerando el escaso número de viviendas vacías en el ámbito, deberá redundar en el afianzamiento de la población residente en el área y en la mejora de las condiciones de habitabilidad y confort de las construcciones.

IV.2.2. EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

El reducido tamaño del área y su condición de periferia, son limitaciones que dificultan sobremanera la implantación en el área de usos urbanos diferentes y complementarios al residencial, por cuanto que cualquier otra actividad carece a priori de "rentabilidad" entendida ésta en términos no sólo económicos sino también sociales.



Es por ello que salvo el restaurante situado en la planta baja de "Ibaiondo" (antes complementado por un hostel) que tradicionalmente ha venido respondiendo a la demanda de este servicio por parte de los visitantes de las vecinas instalaciones sanitarias, y del edificio "Jentiola" destinado a sociedad gastronómica, no existe otra edificación en el área con uso distinto del residencial.

Esto significa que los vecinos del núcleo y por ende los del conjunto del barrio, deben resolver todas sus necesidades en el exterior del mismo, manteniendo así una total dependencia en este sentido. Es significativo al respecto, el elevado número de vehículos que se contabilizan en relación al total de la población adulta.

En estas circunstancias, la propia sociedad gastronómica sufre en múltiples ocasiones las carencias que sin duda presenta la población en lo referente a dotaciones y servicios, siendo a día de hoy el único edificio, con una función "pública" capaz de proporcionar cierta cohesión social al barrio.

Como complemento necesario a estas actividades privadas, la ordenación prevé la construcción de un pequeño equipamiento dotacional público al servicio del barrio en su conjunto, que contribuya a paliar las carencias detectadas y que como más adelante se indica, queda vinculado a un espacio libre o plaza cubierta.

No hay que olvidar que aunque la población relativa del barrio de Gesalibar respecto al total de la localidad de Arrasate es poco significativa, el conjunto presenta un número de residentes muy similar al de algunas pequeñas localidades gipuzkoanas que en la actualidad disfrutan de equipamientos y dotaciones propios.

IV.2.3. PATRIMONIO EDIFICADO.

Los bienes y elementos que resultan protegidos por el presente Plan Especial son los siguientes:

a). Aquellos recogidos en el área por el vigente PGOU de Arrasate, bajo la categoría de **1.2 Bienes inmuebles de Interés cultural**, esto es, los "Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos/conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco":

-Auzoerota etxea (Molino de Gesalibar)

Con carácter general, en ellos resulta autorizada la realización de obras de **RESTAURACIÓN CIENTÍFICA y RESTAURACIÓN CONSERVADORA**, ello en los términos regulados para este tipo de intervenciones constructivas rehabilitadoras en el *Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*



b). Aquellas edificaciones que sin contar con un apreciable valor arquitectónico, histórico o artístico, pretenden ser consolidadas en cuanto que son partes o elementos que contribuyen al mantenimiento de la escena y el paisaje urbano tradicional, desde un punto de vista fundamentalmente ambiental, por lo que quedan sujetos a **protección ambiental** y se incorporan en el catálogo anexo al vigente PGOU:

- Abarrategi Behekoa etxea (Gesalibar, 3)
- Errotaetxe etxea (Gesalibar, 5)
- Etxebarritsu etxea (Gesalibar, 6)
- Etxetxo etxea (Gesalibar, 11)
- Tomasena etxea (Gesalibar, 12)

Con carácter general, en ellos resulta autorizada la realización de obras de **CONSOLIDACIÓN y REFORMA** en todos sus apartados, incluido en este caso el vaciado interior de la edificación. Sólo en el caso de desaparición del edificio por fuerza mayor se permitirá la REEDIFICACIÓN.

Ello en los términos regulados para este tipo de intervenciones constructivas rehabilitadoras en el *Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

IV.3. EL ESPACIO PÚBLICO.

IV.3.1. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

En el diagnóstico previo se ha estimado como uno de los problemas de mayor importancia las deficiencias detectadas en la vialidad del área, siendo éste uno de los aspectos cuya resolución tendrá especial incidencia en la mejora de la calidad ambiental del espacio urbano.

Es de destacar, cómo un área en principio con un tránsito reducido de vehículos, muestra un claro desequilibrio entre los tráficos rodado y peatonal, debido fundamentalmente a que la configuración del propio viario aparece casi en exclusiva al servicio del automóvil, y a que el aparcamiento público termina por ocupar la mayor parte del espacio sobrante.

Como hemos indicado, en general el conjunto no soporta tráficos de paso relevantes, siendo por el contrario considerable el número de vehículos que poseen y utilizan los propios vecinos, debido entre otras causas a la total dependencia funcional que éstos mantienen respecto al resto de la localidad. A su vez, el bar-restaurante atrae un buen número de clientes cuya afluencia se concentra en determinados momentos del día. Algo similar aunque de manera más esporádica ocurre con la sociedad gastronómica. Teniendo en cuenta las reducidas dimensiones del viario y la pequeña escala del núcleo, no es extraño que éste se vea frecuentemente "invadido" por un número de vehículos al que es incapaz de dar cabida de forma ordenada.

Por ello, con el fin si no de eliminar al menos atenuar el problema, se ha tratado de reordenar el viario y los aparcamientos, teniendo como principal objetivo que el peatón



retome el lugar que le corresponde, minimizando de esta forma en lo posible la presencia del vehículo sin por ello desatender las exigencias impuestas por el tráfico rodado. Para ello se ha considerado necesario acometer las siguientes actuaciones:

- 1) Previsión y acondicionamiento de nuevos recorridos peatonales y mejora de los existentes.
- 2) Tratamiento del viario rodado como "vías de coexistencia", unificando y cualificando el espacio libre público.
- 3) Ubicación de los aparcamientos en áreas residuales minimizando su presencia. Obtención de nuevos suelos para este uso. Previsión de garajes en el interior de las parcelas privadas.
- 4) Ensanchamiento de las calles allí donde las dimensiones son insuficientes. Redimensionado estricto de la zona de rodadura.

Otro aspecto importante a considerar es la existencia de un acceso de "servicio" hacia San Juan de Dios, que además de presentar un aspecto deficiente, produce un frecuente paso de vehículos hacia el interior de estas instalaciones que previamente han de atravesar el área. Esto hace que a día de hoy este lugar y su entorno mantengan unas condiciones incompatibles con el correcto desarrollo de la actividad urbana del área, al haberse convertido en un zona "trasera" o residual.

Debido a que la clausura de este paso rodado no es factible por motivos técnicos, el plan especial plantea alternativamente una nueva ordenación para el mismo. No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que su emplazamiento se encuentra en un área exterior al ámbito de su aplicación, la solución considerada tiene carácter meramente orientativo (no normativo). Sólo queda insistir en la importancia que para el conjunto del área tiene acometer su regulación minimizando los efectos indeseados que su actual configuración produce sobre el conjunto habitado.

La propuesta plantea la creación de una "antepuerta" mediante el retraso del actual muro de cierre de la parcela de San Juan de Dios, de forma que la parada de los vehículos previa al acceso, se realice en terrenos propios del hospital liberando de esta servidumbre al espacio público. Por otra parte, esto permitiría mejorar sobremanera la imagen exterior de las instalaciones hacia Gesalibar, integrando una pequeña zona ajardinada como transición entre ambas tramas. El nuevo cierre podría realizarse con un tratamiento más adecuado (piedra o ladrillo con verja metálica), consiguiendo la privacidad y seguridad necesarias mediante setos u otros elementos de jardinería.

En Gesalibar viene a morir un importante eje viario peatonal proyectado a futuro denominado "Itinerario no motorizado Monerrón- Gesalibar", que está calificado en el P.G.O.U. como Sistema General Viario de Circulación No Motorizada.

Su trazado parte del parque de Monerrón y recorrerá la localidad de Este a Oeste, a pie o en vehículo sin motor. Constituye sin duda una valiosa travesía susceptible de ser potenciada, cuya puesta en valor permitirá el acceso de un buen número de "paseantes" del resto de la localidad, lo que ha de contribuir sin duda a la integración funcional del área en la trama urbana y a incrementar el atractivo y la percepción singular del paraje hacia el exterior.



Con la excepción de este itinerario no motorizado Monterrón –Gesalibar (Sistema general), la totalidad del viario constituye el Sistema local de Comunicaciones del área.

Por último no podemos olvidar la incidencia que en relación con la vialidad tiene la configuración del acceso rodado y peatonal desde el exterior del área. Como ya se ha señalado, éste se realiza desde la carretera dirección Garagartza, mediante un paso que presenta dimensiones insuficientes y escasa visibilidad.

Al igual que ocurre respecto del paso de servicio hacia San Juan de Dios, los terrenos necesarios para ampliar y mejorar el puente sobre el río son exteriores al ámbito de aplicación del presente plan especial, por lo que una vez más la ordenación en este punto se establece con carácter no normativo. El Ayuntamiento si así lo estima oportuno, acometerá en su momento las acciones necesarias para la materialización de las soluciones aquí señaladas.

Como alternativa a la situación actual, en el documento de Avance se planteó la necesidad de ampliación del tablero del puente, habilitando un paso peatonal que permitiera ordenar las circulaciones y liberar el acceso rodado del tránsito de viandantes. Esta solución se considera en principio suficiente, ya que no se trata de potenciar mas allá de lo necesario la entrada de vehículos hacia el interior del área sino de mejorar las condiciones en las que el tráfico ha de desarrollarse, siendo por otra parte una opción más económica y de más fácil ejecución que la construcción de un nuevo puente de mayores dimensiones.

Esta ampliación, facilitaría además el paso de las nuevas conducciones de las infraestructuras previstas, ya que la capacidad ahora disponible podría resultar insuficiente.

Se propone también la eliminación del seto y del cierre de parcela de Aita Menni en el punto de acceso anteriormente citado, lo que permitiría mejorar sobremanera la visibilidad, terminando de forma definitiva con las dificultades que a este respecto presenta el referido acceso.

Así mismo, entendemos que es imprescindible acometer por parte de la/s administración/es competente/s en la materia, las obras de necesarias para el acondicionamiento del tramo de travesía urbana de la carretera hacia Garagartza, con la adopción de medidas que permitan la ralentización y atemperado del tráfico, la previsión de pasos peatonales de cruce, paradas para el transporte público, así como nuevas plazas de aparcamiento, adoptando una solución similar a la estudiada en el plano I.7 del Documento de Información. Todo ello en la consideración de que los graves problemas de vialidad, accesibilidad y aparcamiento detectados en el ámbito de aplicación del Plan Especial no tienen respuesta con actuaciones circunscritas exclusivamente al propio ámbito delimitado.

IV.3.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El espacio urbano del área se caracteriza actualmente por la escasa disponibilidad y variedad de espacios libres públicos, dada la fuerte privatización del suelo disponible. A este



respecto, el plan ha establecido entre sus objetivos principales dos prioridades como son la ampliación en la medida de lo posible de la superficie destinada a este uso, y sobre todo, la consolidación y mejora de los ya existentes.

En consecuencia se prevé en primer lugar la reurbanización del espacio de uso y dominio público mediante intervenciones que procuren no sólo la optimización de sus valores ambientales y funcionales, sino que además contribuyan a dotarlos de carácter y singularidad propios, lo que permitirá cualificar el paisaje "urbano".

Entre otras actuaciones, y como complemento de aquellas relativas a la accesibilidad y movilidad descritas en los apartados anteriores, se proponen las siguientes:

-Solución mediante un proyecto específico (acompañado de la obtención de un pequeño equipamiento relacionado con una actividad deportiva o de ocio), de la transición espacial entre Aita Menni y el núcleo habitado de Gesalibar, con el que además de solventar las carencias ambientales y paisajísticas, se potencie la relación espacial entre los dos ámbitos y se articule la relación entre el río y su entorno, de forma que éste sistema natural pueda entenderse como un elemento urbano que aporte singularidad al conjunto.

-Ligado a lo anterior, recuperación y revegetación de la ribera del río Aramaio.

-Dimensionado "estricto" del viario y ordenación y acondicionamiento de los bordes y pequeños espacios residuales del espacio peatonal, mediante soluciones preferentemente ajardinadas y tratamientos vegetados, que refuercen la percepción unitaria del conjunto y su relación con el espacio natural del que participa.

En segundo lugar, y con el propósito de incrementar la superficie destinada al uso de espacios libres, se establecen distintas actuaciones que van desde la reordenación del espacio existente eliminando las zonas muertas e infrautilizadas, a la incorporación de nuevos terrenos ahora privados (Bentamotz), tal y como se recoge en los planos de la documentación gráfica.

IV.3.3. EL SISTEMA DE CAUCES FLUVIALES

El ámbito es atravesado por el río Aramaio, calificado en el P.G.O.U. como Sistema General de Cauces Fluviales, el cual comprende el cauce, la ribera y sus márgenes.

La ordenación propone la liberación y cesión de terrenos privados y la disposición de zonas verdes en todo su recorrido, así como puntuales intervenciones de adecuación, recuperación y revegetación de la ribera. Ello, siempre desde el respeto a sus importantes valores naturalísticos, permitirá una mayor integración y "presencia" del río en el conjunto de la trama rural-urbana, así como la recuperación paisajística y ambiental del tramo considerado.



IV.3.4. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Comprende las redes de distribución de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro eléctrico, telefonía y telecomunicaciones y abastecimiento de combustibles.

El Plan Especial establece los esquemas de diseño indicativos, previstos para la mejora funcional de las distintas infraestructuras, si bien su completa definición, trazado, cálculo y soluciones definitivas se establecerán en el correspondiente proyecto de urbanización a redactar para el conjunto del ámbito, habida cuenta que las soluciones vienen determinadas por directrices sectoriales que no son del ámbito de su competencia.

A continuación se analiza brevemente el estado de las distintas infraestructuras de servicios urbanos existentes en el área, y las actuaciones previstas. Éstas son una parte significativa de la obra pública que el Plan Especial contempla en su Programa de Actuación y cuya valoración (aproximada) se recoge en el correspondiente Estudio Económico y Financiero.

La información que se ha definido en los planos ha sido facilitada por el Ayuntamiento de Arrasate en formato digital, o en su caso, por las empresas suministradoras del servicio.

En general se observa la necesidad de renovar y completar las distintas redes, priorizando la canalización subterránea, lo cual se realizará siguiendo las pautas en cuanto a diseño y materiales adoptadas en los últimos años para el resto de la localidad.

Dentro de las actuaciones que se considera prioritario abordar se encuentra el soterramiento de las redes de electricidad y telefonía, la implantación del gas doméstico, la mejora de la instalación de alumbrado público así como de su rendimiento y eficiencia, y la conclusión de la red de saneamiento eliminando los vertidos directos de fecales al río.

- Red de abastecimiento.

Desde una conducción general de 200mm de la red municipal del abastecimiento, parte un ramal de fundición de 100mm que discurre por las principales "calles" del barrio. En él, se enganchan las diferentes acometidas domiciliarias que abastecen a cada uno de los inmuebles. Por su parte, las edificaciones situadas junto al río en la zona de la carretera, son acometen directamente a la conducción principal.

Dentro del ámbito se ubica un grupo de presión que permite bombear las aguas hasta los caseríos de las zonas altas del barrio.

Las necesidades actuales de agua quedan en principio prácticamente cubiertas con la instalación existente. Ésta no obstante debe completarse para dar servicio a las nuevas edificaciones previstas en la ordenación así como para ampliar la actual red de hidrantes.

El esquema orientativo de distribución queda recogido en el plano "*II.4.1 Red de Abastecimiento*" de la documentación gráfica.



- Red de saneamiento.

La red actual de saneamiento es en su mayor parte de tipo unitario. En consecuencia se recogen de forma conjunta tanto las aguas residuales como las procedentes de la lluvia, salvo en la zona central, en la que las aguas superficiales se acumulan y desvían hacia el cauce natural.

Hasta fechas recientes el colector principal del área conducía las aguas sucias hasta una fosa séptica. Esta solución ha quedado anulada tras la conexión de aquel al colector general de la población, lo que permite la depuración conjunta de las aguas. No obstante, la zona junto al río, más alejada, carece de este servicio de forma que las aguas fecales vierten desde cada edificación directamente al cauce del Aramaio.

Con el fin de eliminar los vertidos indeseados al río, se deberá ampliar la red de aguas sucias hacia la zona del río Aramaio, donde es necesario realizar un cruce bajo el lecho del cauce, y posteriormente mediante un pozo de bombeo impulsar las aguas hasta alcanzar las cotas del colector general.

La red de pluviales se ha de completar en todo el área, estableciendo de esta forma un sistema separativo. Cada edificación deberá verter las aguas sucias y de lluvia separadamente a la red general mediante las correspondientes arquetas.

El esquema general orientativo del trazado de la instalación queda recogido en el plano "*II.4.2 Red de Saneamiento: Pluviales y Fecales*" de la documentación gráfica.

- Red de distribución de electricidad.

El suministro eléctrico se realiza por la empresa Iberdrola S.A. mediante una línea en media tensión que discurre en aéreo, y que acomete al centro de transformación situado sobre un poste de hormigón en el centro del área urbana.

Desde este transformador parten las líneas en baja tensión que en un primer momento aparecen soterradas, para enseguida proseguir de nuevo apoyadas en las fachadas de la edificación o en su defecto sobre postes.

Se debe completar la instalación y eliminar la red aérea, mediante el soterramiento en todo el trazado de las líneas de media y baja tensión así como del transformador de 630 kVA que sirve al área. Éste se ha ubicado bajo el nuevo equipamiento previsto, si bien la situación definitiva se recogerá en el correspondiente proyecto de urbanización, de acuerdo a las normas e indicaciones establecidas por la empresa suministradora. Alternativamente, siempre y cuando quede perfectamente integrado en el conjunto, podría estudiarse su ubicación en el interior de la edificación lo que permitiría abaratar el costo de la instalación.

La línea de media tensión que da servicio al transformador de Aita Menni, se deberá prolongar bajo el puente de acceso al área hasta su conexión. La solución definitiva se detallará en el correspondiente proyecto de urbanización, ya que habrá de estudiarse la



capacidad del tablero del puente para albergar las canalizaciones. Por último, es necesario soterrar la línea de media tensión (13,2KV) que atraviesa el área dirección Aramaiona.

El esquema orientativo de la instalación queda recogido en el plano *"II.4.3 Red de Distribución de Energía Eléctrica"* de la documentación gráfica.

- Red de alumbrado público.

El área cuenta con una red aérea grapada a las fachadas, provista de luminarias de columna y luminarias murales.

El trazado parte de un cuadro de mando situado junto al transformador eléctrico, del que parten varios circuitos.

Se procede a la adaptación de la red existente, procurando homogeneizar los niveles de iluminación en toda el área, a la vez que se acomoda y completa el alumbrado de acuerdo a la nueva ordenación. Las luminarias de las farolas que se reutilicen deberán ser sustituidas por otras de mayor eficiencia energética y lumínica.

El cuadro de mando y control existente debe ampliarse y trasladarse a una nueva ubicación, la cual se señala con carácter orientativo (junto al transformador eléctrico) y cuya situación definitiva establecerá el correspondiente proyecto de urbanización.

En el plano *"II.4.4 Red de Alumbrado público"* se recoge el esquema general de la red.

- Red de gas

En la actualidad no existe red de distribución de gas en el núcleo de Gesalibar, aunque la conducción general de gas para uso doméstico discurre junto a la parroquia de Santa Ageda, para después dar suministro a las edificaciones de Aita Menni.

Es en este punto ,una vez cruzada la carretera, donde se ha previsto la conexión de este servicio para después ampliar la red a la totalidad del núcleo de Gesalibar de manera que acometa a todas sus unidades edificatorias.

En el plano *"II.4.5 Red de Gas"* se recoge de forma orientativa el esquema general previsto.

- Red de telecomunicaciones/telefonía

El área cuenta con una única red de telefonía, perteneciente a la compañía TELEFÓNICA, que discurre en aéreo sobre postes de madera.

Como diagnóstico general indicar que en la actualidad el servicio de telecomunicaciones que presta esta compañía es bastante limitado por lo que se ha previsto



acometer la distribución en trazado subterráneo, y la introducción de una red de fibra óptica que mejore y amplíe las actuales prestaciones.

En el plano "*II.4.6 Redes de Telefonía y Telecomunicaciones*" se recoge con carácter orientativo el esquema general previsto para la mejora y ampliación de la red existente.

Por el momento no hay otra compañía, que de servicio al área aunque sin duda parece conveniente multiplicar la oferta con la extensión de la red de EUSKALTEL hacia la zona Oeste de la población de Arrasate. En las consultas realizadas a esta compañía, se nos indica que en la actualidad no cuentan con una conducción general próxima en la que conectar el servicio (el punto más cercano se encuentra a 1,6 Km aprox.), lo que por el momento hace inviable su despliegue como operador en dicha zona. En consecuencia, en el presente documento no se ha previsto ninguna actuación en este sentido.

No obstante, en el proyecto de urbanización podría plantearse la ejecución de la obra civil correspondiente al ámbito, de forma que en su momento pueda integrarse en la red general sin necesidad de realizar obras de importancia.

IV.3.5. INTERVENCIONES URBANIZADORAS DEL ESPACIO PÚBLICO

En el plano de ordenación se han indicado las intervenciones a realizar como consecuencia de los objetivos ya descritos anteriormente: reurbanización del espacio público; delimitación del privado; mejora de la accesibilidad-movilidad; ordenación y regulación del tráfico peatonal y rodado, así como de los aparcamientos. Estas diferentes actuaciones conllevan un tratamiento adecuado de las áreas en cuanto a la urbanización y pavimentación en particular.

Analizada la pavimentación actual se observa que hay variedad de materiales en el acabado de los distintos viales y espacios libres del área, respondiendo éstos en general a unas calidades sencillas, con un estado general de conservación que varía en función de los años de su puesta en servicio, y que en algunos puntos presenta un aspecto deficiente.

Como criterio global se plantea la redefinición del sistema viario local. Las parcelas privadas deberán quedar delimitadas por cierres fijos que serán preferentemente de mampostería de piedra, pudiendo trasdosarse con seto o vegetación.

Se tenderá a la peatonalización de una parte importante del ámbito, y allí donde eso no es posible, al diseño de vías de coexistencia vehículo-peatón con pavimento continuo, eliminando desniveles bordillos y resaltes que dificultan la accesibilidad e impiden una percepción unitaria y ordenada del espacio público.

Así mismo, los espacios libres del área deberán ser objeto de reurbanización integral, con un tratamiento que habrá de huir en lo posible de planteamientos propios del concepto de plaza o "espacio duro", de forma que las soluciones establecidas favorezcan la proliferación de elementos arbóreos y vegetación, para lo que emplearán especies vegetales con escasas necesidades de mantenimiento, predominantemente de ciclo no anual y autóctono.



Los recorridos o itinerarios peatonales deberán quedar en cada caso integrados con el espacio al que pertenecen, adaptando su configuración a las características de éstos.

En la medida de lo posible se reutilizarán los elementos de mobiliario urbano existentes combinados con otros que amplíen y mejoren sus prestaciones y servicios.

Se considera conveniente soterrar en todo el ámbito los depósitos de residuos urbanos, con sistemas para la recogida selectiva de los distintos tipos que se producen en el área.

IV.4. RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS.

Un resumen global de lo planteado en relación al "espacio público" en las distintas propuestas sería el siguiente:

- 1) Definición y tratamiento de los límites del ámbito en su conjunto y mejora de la transición/relación con los ámbitos urbanos vecinos y con el espacio natural del entorno.
- 2) Redimensionamiento y ordenación del viario rodado y de los aparcamientos. Se propone la ampliación del viario allí donde es necesario, el dimensionamiento estricto de la zona de rodadura y la previsión de aparcamientos de forma equilibrada y en los lugares que permitan un menor impacto visual.
- 3) Apertura de nuevos paseos peatonales (que así mismo posibiliten y ordenen el acceso rodado al interior de las edificaciones y a los suelos agrícolas exteriores al área), y potenciación de los ya existentes.
- 4) Redelimitación del espacio público y del privado, y eliminación de zonas "muertas" o infrautilizadas.
- 5) Reacondicionamiento del espacio libre público mediante la redacción de un proyecto para todo el área con predominio de soluciones poco agresivas, acordes con el carácter rural del núcleo, que permitan la valoración de un ámbito profundamente arraigado en su contexto tradicional. Tratamiento unitario del conjunto integrando el viario rodado mediante la utilización de pavimentos de coexistencia, eliminación de barreras arquitectónicas (aceras, escaleras...) y procurando un correcto acabado de los bordes y de los espacios residuales.
Mejora y ampliación de las infraestructuras de servicio existentes. Soterramiento de las instalaciones aéreas y previsión de terrenos junto al río para completar la red de saneamiento. Provisión de red de gas doméstico y de instalación de fibra óptica.
- 6) Consolidación y adecuación de un espacio libre o parque, en parte cubierto, que incorpore el río Aramaio como espacio natural de singular interés y sirva de lugar de esparcimiento, juego, ocio y reunión para el barrio en su conjunto. Recuperación y revegetación de la ribera del río en este punto. Integración ambiental de las traseras de Aita Menni y San Juan de Dios.
- 8) Ligado a lo anterior, construcción de un pequeño edificio dotacional que mitigue la total dependencia funcional que el área mantiene respecto al resto de la localidad.
- 9) Mejora de las condiciones de accesibilidad y visibilidad en el acceso desde la carretera de Garagartza y de la configuración del paso de servicio hacia San Juan de Dios (no normativo).



En cuanto al modelo adoptado en la ordenación edificatoria del área, los resultados obtenidos pueden resumirse en los siguientes términos:

1) Como punto de partida, la mayoría de las parcelas mantienen una configuración y uso similar a la preexistente, salvo las acomodaciones que es necesario introducir para la reordenación del espacio público de acuerdo a los objetivos anteriores.

2) Con carácter general se mantienen y consolidan las edificaciones existentes salvo en el caso de la edificación auxiliar de Abarrategui-goikoa (Benta- motz) y de un pequeño edificio perteneciente a Aita Menni, cuya eliminación permite mejorar considerablemente los objetivos de la ordenación.

3) A partir de esta base, se plantea:

- la disposición de nuevas edificaciones en los suelos "vacantes", lo que implica en algunos casos la redefinición de la estructura parcelaria. Se mantiene constante una baja intensidad de edificación, con predominio de viviendas bifamiliares (B+I+BC) y huertas.

- el incremento de la edificabilidad física y/o ponderada en aquellas parcelas en las que así lo permite la configuración actual, posibilitando en su caso pequeñas ampliaciones en el volumen edificado o el cambio de uso de algunas estancias, con el fin de procurar una mejor utilización del parque edificado.

IV.5. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE, A LA L.S.U. DE LA C.A.P.V. Y AL PLANEAMIENTO SECTORIAL VIGENTE.

En aplicación de lo establecido en la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*, la totalidad del área objeto del presente Plan resulta clasificada como suelo urbano.

Así mismo, y de acuerdo al art.11 de la citada ley, el conjunto de los terrenos del área, se constituyen como "Suelo Urbano No Consolidado" por :

-Concurrir en ellos la circunstancia de carecer de urbanización consolidada, al precisar la urbanización existente de renovación y mejora, que debe ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación.

-Atribuirles la ordenación de plan especial una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

La asignación a la propiedad del aprovechamiento urbanístico correspondiente se ajusta a lo establecido en la citada legislación.

El presente plan especial cumplimenta además *el art.17. Estándares de dotaciones locales. Suelo Urbano no consolidado, del DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas*



urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que desarrolla reglamentariamente la citada Ley 2/2006.

Los estándares para la reserva de terrenos establecidas en el art. 79.2 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, se calculan sobre el incremento de las edificabilidad urbanística atribuida (1975 m²_(c)), respecto a la previamente materializada del mismo uso característico (7.620m²_(c)).

	PLAN ESPECIAL/ Ley 2/2006	
DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES:	9.568m ²	> 790m ²
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (S.L.):	3.380m ²	> 3.366m ²
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.....	262m ² _(t)	> 79m ² _(t)

El número de árboles previsto en la reurbanización del área es superior a los ocho ejemplares establecidos en el punto d) del citado artículo.

Para aparcamiento de vehículos, se disponen en terrenos destinados a dotaciones públicas un total de 23 plazas de aparcamiento. Además, la previsión de una acera en el borde del ámbito que limita con la carretera de Aramaiona, permite acomodar en esta vía un total de 30 nuevas plazas al servicio del área, con lo que la previsión (53) supera el número establecido de 12 plazas en terrenos públicos (1.975m²_(c)/25 x 0.15).

Al respecto, hay que señalar que debido a la tipología "residencial edificación rural", a la que se han de destinar las nuevas construcciones, las reservas mínimas de aparcamiento (tanto público como privado) que se deben establecer, están claramente sobredimensionadas, ya que suponen cuatro plazas privadas, y dos públicas por cada una de las nuevas viviendas posibilitadas por la ordenación en las edificaciones de nueva implantación.

En relación a las plazas de aparcamiento de vehículos que se han de reservar en el interior de las parcelas privadas, se deberá al menos prever el terreno/espacio necesario para la disposición del número total establecido por la ley 2/2006, pudiendo el Ayuntamiento en su momento, exigir su habilitación.

Por lo que se refiere a la adecuación del Plan Especial al planeamiento urbanístico general del municipio, cabe indicar que el mismo se ocupa de desarrollar las determinaciones de carácter estructural (de acuerdo a lo dispuesto en el art.53 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*), establecidas para el área de Gesalibar en el vigente planeamiento urbanístico general de Arrasate (1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, referida a aquél y otros ámbitos del municipio, aprobada definitivamente el 02.08.2005).

El presente plan especial hace suyos los objetivos urbanísticos previstos por el planeamiento general:

1. *Ordenación del centro urbano del barrio de Gesalibar y posibilitar la construcción de algunos edificios.*
2. *Realizar los trabajos de urbanización, incrementando en número de aparcamientos.*
3. *Mejorar la carretera que va desde Arroaga a Atxabaleta.*



Así mismo cumplimenta las determinaciones de carácter general o estructurante que este documento establece de forma vinculante para el ámbito de "Ordenación remitida" (A.O.R. A-4)-1 GESALIBAR: (Edif.. del ámbito)

PLAN ESPECIAL /PLAN GENERAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbano**
USO PRINCIPAL: **Vivienda**
REGIMEN DE LA ORDENACIÓN: **O. Remitida (A4)**

APROVECHAMIENTOS (*edificabilidad urbanística*):

Zona Residencial Edif. rural(característica y abierta)

-Consolidado (aproximado)-..... **7.620m²(c) = 7.620m²(c)**
-Nueva (máximo)-..... **1.975m²(c) < 3.486m²(c)**
-Nuevo Equipamiento..... **48m²(c) = 48m²(c)**

OCUPACIÓN NUEVA DE SUELO:

-Edificación rural (característica y abierta):..... **600m²(s) < 1.162m²(c)**
-Equipamiento..... **48m²(s) = 48m²(c)**

DOTACIONES:

-Espacios libres y Zonas verdes:..... **3.580m²(s) > 3.000m²(s)**
(de los cuales 200 m² tendrán la consideración de sistema general)..... **S.G.E.L. = 200 m²(s)**

En la ficha urbanística del P.G.O.U. se establece así mismo el "número máximo de viviendas" permitidas en el ámbito, determinación que con arreglo a la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*, no tiene carácter estructural, por lo que a todos los efectos no se ha considerado vinculante.

Finalmente, indicar que las nuevas edificaciones ordenadas en el presente Plan especial, respetan los retiros de la edificación respecto al cauce del río Aramaio (12 m), establecidos en el P.G.O.U., en cumplimiento del P.T.S. de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la C.A.P.V.



V. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

V.1. CONDICIONES GENERALES DE ACTUACION.

A efectos de lo que se define como actuación urbanística, en el ámbito del presente Plan Especial ésta queda resuelta de acuerdo a las siguientes condiciones:

□ **Actuación Integrada:**

Todo el área AE1- Gesalibar, constituye un ámbito de ordenación cuya ejecución urbanística se ha de desarrollar mediante una "**Actuación Integrada**", al realizarse sobre un "**suelo urbano no consolidado por la urbanización**", conforme a un único "**Programa de Actuación Urbanizadora**" (P.A.U.).

El régimen de ejecución será con preferencia "**régimen de ejecución pública**". El Sistema de actuación de la/ las Unidades de Ejecución a delimitar, será preferentemente el de "**cooperación**". En todo caso, lo anterior se establecerá como es preceptivo en el acto de aprobación definitiva del P.A.U.

Las obras de urbanización del ámbito se ejecutarán de acuerdo a un único "**Proyecto de Urbanización**".

V.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN CON CARÁCTER ORIENTATIVO PARA LA REDACCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

Considerando las peculiaridades que concurren en el área (núcleo rural de pequeña densidad que da servicio a un ámbito superior o "barrio" más allá de sus límites; escasa inversión pública en el pasado; importantes cargas de reurbanización...), en la ejecución urbanística del Plan Especial, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones que aquí se indican con carácter meramente orientativo:

- 1) Las obras de urbanización del ámbito serán gestionadas por el Ayuntamiento.
- 2) La financiación de las obras de urbanización será de carácter mixto público-privado.

Con el fin de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de urbanización y de justificar económicamente la autonomía de la actuación, el Ayuntamiento asumirá un porcentaje de los costes de reurbanización, que quedará fijado en el correspondiente PAU.

El porcentaje asumido será mayor respecto aquellas parcelas resultantes de la ordenación que consolidan su aprovechamiento, mientras que sobre aquellas en las que se ordenan nuevas edificaciones se reducirá al mínimo que justificadamente, garantice la viabilidad económica de la actuación.



Las cantidades no asumidas por la administración municipal, serán costeadas por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan, mediante las cargas de urbanización que se asigne a cada una de las Unidades Edificatorias en el correspondiente P.A.U.

3)La reparcelación, se extenderá a todos los terrenos comprendidos en la/las Unidad/es de Ejecución.

Todos los suelos que en la nueva ordenación se destinan al uso y dominio público y que en la actualidad pertenecen al dominio y/o uso privado, serán de cesión gratuita y obligatoria, en desarrollo de las determinaciones del Plan.

Si bien en un principio, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie inicial de sus respectivas fincas, se tendrán en cuenta entre otras circunstancias las siguientes:

- Los terrenos actualmente edificados con arreglo al planeamiento no serán objeto de adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, reconfiguradas de acuerdo a la ordenación. Aún cuando una unidad edificatoria, no tenga asignado un incremento de edificabilidad respecto a la actual, deberá asumir su parte correspondiente de los gastos de urbanización minorados de acuerdo al apartado 2, por cuanto que la reurbanización del área supone un incremento del valor económico de las actuales propiedades.
- Para la concreción del valor de los terrenos, -cuando proceda una compensación económica como resultado de la redelimitación de los linderos-, se tendrá en cuenta que los propietarios han rechazado expresamente la posibilidad de incrementar la edificabilidad de sus fincas.
Así mismo se habrá de considerar la existencia de terrenos inedificables por su proximidad al río Aramaio y de otros con servidumbres de paso previamente establecidas.
- Las fincas adjudicadas se situarán en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades y sólo en último término se adjudicarán en pro-indiviso.
- Para la obtención de los terrenos de Aita Menni, el Ayuntamiento estudiará la posibilidad de suscribir un convenio urbanístico con sus actuales titulares.

en Arrasate, a Septiembre de 2011.

Fdo.: Rosario Marjuán de la Asunción
Arquitecta





FICHAS URBANISTICAS

1 - GESALIBAR

I. GENERALIDADES:

SUPERFICIE 24.106 m²
UNIDAD DE EJECUCION: U.E.1

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:

CLASIFICACION DEL SUELO urbano
USO PRINCIPAL: Vivienda
REGIMEN DE LA ORDENACION: O. Remitiada (A-9)
NUMERO DE VIVIENDAS Consolidadas: 28
Nuevas: 25

DENSIDAD: 22,0 Vw /Ha

APROVECHAMIENTOS:

CONSOLIDADO (aproximado)
Residencial edif Rural 7.620 m²(c)
EDIFICACION NUEVA (máximo)
Residencial edif Rural 3.486 m²(c)
Equipamiento 48 m²(c)

OCCUPACION NUEVA DEL SUELO

Edificación rural 1.162 m²(c)
Edificio público para equipamiento 48 m²(c)

DOTACIONES:

Espacios libres y zonas verdes 3.000 m²(c)
(de los cuales 200m² tendrán la consideración de sistema general)

FICHAS URBANISTICAS

III. OBJETIVOS URBANISTICOS:

- 1 Ordenación del centro urbano del barrio Gesalibar, y posibilitar la construcción de algunos edificios.
- 2 Realizar los trabajos de urbanización, incrementando al mismo tiempo el número de apartamientos.
- 3 Mejorar la carretera que va desde Arraga a Atzabaleta

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

USO PORMENORIZADO DEL SUELO:

- Uso principal: Residencial edif rural
- Régimen de uso: Artículo 40
- Uso tolerado: Residencial edificación antigua (Artículo 39)

LIMITACIONES A LA EDIFICACION Y PARCELACION:

Edificio rural	Equipamiento
- Perfil: S + B + 1 + BC	S + B
- Las nuevas edificaciones mantendrán un retroceso de 12 m con respecto al llo Aransalo.	

GESTION DEL PLAN:

- Sistema de actuación: Cooperación (C-4)

PLAZOS:

1. CUATRIENIO

GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:

La unión entre la carretera GI-3020 y el camino rural Etxola-Parras se realizará por el interior del ámbito.

CONCRECIÓN ECONÓMICA DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS:

La concreción económica de las cargas urbanísticas será contemplada en el Plan Especial que habrá de redactarse

OTROS:

- 1 El acceso existente al Hospital de San Juan de Dios desde el interior del ámbito tendrá que desaparecer, siempre y cuando no sea acreditado que dicho acceso es absolutamente necesario para el funcionamiento del Hospital.
- 2 La parte de la edificación del Hospital San Juan de Dios queda en situación de fuera de ordenación.
- 3 Aún cuando la tipología del edificio no sea acorde con la de la zona, la casa n. 1 del barrio Gesalibar queda consolidada. De conformidad al convenio urbanístico en su día suscrito, de las 25 nuevas viviendas contempladas, 11 podrán ser ubicadas en dicho edificio. Sin embargo, en el caso que se pidiere un permiso de obra, incluido el de aumento de número de viviendas, y en todo caso, antes de la finalización del primer cuatrienio, el edificio deberá realizar la adecuación urbanística correspondiente, es decir, cambiar la cubierta plana actual por una de caudro aguas.





El Pleno del Ayuntamiento de Arrasate, en sesión celebrada con fecha 16 de Mayo de 2011 adoptó el acuerdo de Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación urbana del ámbito AE 1-Gesalibar.

A la vista de la estimación de algunas de las alegaciones, se dispone la redacción del presente Texto Refundido, el cual en cumplimiento de lo establecido en el citado acuerdo de aprobación definitiva, presenta los siguientes ajustes respecto al documento aprobado inicialmente:

-En la **U.E. Z-08** correspondiente al caserío Saratxo, se han agrupado todos los pertenecidos del mismo incluidos en el ámbito de la actuación. Así mismo, se ha consolidado en parte la edificación aneja existente.

-El pequeño terreno triangular antes adscrito a Saratxo, se ha incluido en la **U.E. Z10** (Etxebarritsu etxea), a la que pertenece. En esta U.E. se elimina en la correspondiente O.P. la obligación de acceso único para las dos viviendas posibilitadas.

-Se ha eliminado el vial peatonal que limitaba las **U.E. B02 y Z-05**, pasando los terrenos a formar parte de la U.E. Z05. Como consecuencia de ello se redelimita así mismo la **U.E. Z10**.

-En la **U.E. Z03** (Errota etxea), se incluye la superficie destinada a cultivo de frutales situada al otro lado del río como parte de sus pertenecidos vinculados, y se elimina la posibilidad de realizar sobre los terrenos libres una nueva edificación, consolidando la edificación existente en sus actuales condiciones.

- En la Memoria, se corrigen las erratas en la referencia a los Hospitales de San Juan de Dios y Aita Menni.

-En la O.P. de la **U.E. Z04**, se establece la disposición de las viviendas posibilitadas en cada una de las plantas de la edificación. Se completa el art. 36 de las O.G. flexibilizando las condiciones de superficie mínima para la citada U.E. Z04.

-Se introduce la posibilidad de consolidar las tejavanas existentes en el espacio libre privado de varios caseríos (**Z02, Z10, Z16**). Así mismo se posibilita la ampliación de la edificación aneja de Toki Alai (**Z06**) y se corrige el error detectado en Errota etxea (**Z03**), donde la edificación aneja existente queda finalmente consolidada. Se completa el art. 33 de las O.G. posibilitando la consolidación de las tejavanas existentes.

-Se corrigen los límites de las parcelas correspondientes a las U.E. Z-06,B-03 y Z-07, de acuerdo a lo indicado por la propiedad.

- Se completa el art. 27 de las O.G.

- Con en fin de clarificar las tipologías edificatorias posibilitadas en el ámbito, se corrige la calificación pormenorizada diferenciando las parcelas residenciales de "edificación rural característica" de las parcelas residenciales de "edificación rural abierta"



Además, el Texto Refundido recoge los ajustes derivados de la aceptación de varios aspectos solicitados en los dos recursos de reposición presentados ante el Ayuntamiento, en concreto:

-Se mantiene la edificabilidad establecida en el documento aprobado inicialmente para la **U.E. Z07** (Abarategi goikoa).

-Se establece una nueva delimitación para las **U.E. Z05** y **B02**.

Se elimina la necesidad de adecuación urbanística para la edificación aneja de la **U.E. Z05**.

-Se establece un máximo de una vivienda para la edificación denominada Abarategi bekoa.

Por otra parte se ha constatado que en el tiempo transcurrido desde la toma de información, la documentación obrante en el catastro de fincas urbanas de la Diputación Foral de Gipuzkoa, ha sido revisado, de forma que se han modificado tanto la denominación catastral de las fincas así como en varios casos sus límites y superficies.

Por ello, en la documentación del texto refundido (Ordenanza Particular), se ha incluido una ficha resumen de la información actualizada. Así mismo se han actualizado las superficies en las fichas de ordenación.

Finalmente indicar que se ha modificado la denominación de las unidades edificatorias, que han quedado agrupadas en tres subgrupos:

- 1)Fichas B01 a B03 (Berriak), correspondientes a las nuevas actuaciones previstas en el ámbito.
- 2)Fichas Z01 a Z17 (Zaharrak), correspondientes a las parcelas con edificaciones existentes consolidadas.
- 3)Fichas ZP01 a ZP02 (Zuzkidura publikoak), correspondientes a las parcelas destinadas a dotaciones públicas.

La correspondencia entre la nueva denominación de las U.E. y la utilizada durante la tramitación del documento se indica en cada una de las fichas de información.

en Arrasate, a Septiembre de 2011.

Fdo.: Rosario Marjuán de la Asunción
Arquitecta



PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina/ Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.



• Etxebizitza Partzelak
 Parcelas Residenciales:
Landa Etxebizitza/ Residencial Edificación Rural

- Ohizko Landa E. / E. Rural Característica.
- Landa E. Irekia/ E. Rural Abierta.

• Ekipamendu Sistemak (S.L.)
 Sistemas de Equipamientos (S.L.)
 (1-Soziokulturata/Socio-cultural).

- Publikoa/Público
- Pribatua/Privado

• Espazio Libre eta Berdegueen Sistema
 Sistema de Espacios Libres y Zonas verdes:

- Sistema Lokala (S.L.)
- Sistema Local (S.L.) -3.380m²
- Sistema Orokorra (S.O.)
- Sistema General (S.G.)-200m²

• Komunikazioen Sistema (S.L.)
 Sistema de Comunicaciones (S.L.)

- Ibilgailuen Zirkulazioa
- Circulación Rodada
- Motorgarbeoen Zirkulazioa
- Circulación no Motorizada

• Ibai ibilguen Sistema (S.O.)
 Sistema de Cauces Fluviales (S.G.)

- Ibai ibilguak
- Cauces Fluviales -1.465m²

ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUKO PLAN BEREZIA
 PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE
 2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina
 Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.
 ANTOLAMENDU PLANOAK/ PLANOS DE ORDENACIÓN

ZEHAZTUTAKO KALIFIKAZIOA
 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
 Sektore-eraginak/Afecciones sectoriales

ARRASATEKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON
 Septiembre de 2011-ko iraila

Arkitektoak / Arquitectos ROSARIO MARIJUÁN DE LA ASUNCIÓN

II.1

Escola / Escala 1 / 1000



- Derrigorrezko Lerrokadura (sg)
Alineación Obligatoria (sr)
- Gehienezko Lerrokadura (sg)
Alineación Máxima (sr)
- Mehelina/Lur-eremu banaketa lerroa
Medianera/Alineación de Parcela
- PB+II Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- 14,80 Sestak
Rasantes

ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUKO PLAN BEREZIA
 PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE
 2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina
 Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.
 ANTOLAMENDU PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN





- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Jarduketa integratua
Actuación Integrada |  | Antolamendutik kanpoko eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o construcciones fuera de ordenación |
|  | Katastro partzelak.Egungo egoera
Parcelas catastrales. Estado actual. |  | Hirigintzara egokitu beharreko eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o construcciones sujetas a Adecuación Urbanística |
|  | Antolaketatik sortutako partzelak
Parcelas resultantes de la Ordenación | | |
|  | Lagatu beharreko lursailak
Suelos de cesión obligatoria | | |

ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUKO PLAN BEREZIA
 PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE
 2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina
 Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.
 ANTOLAMENDU PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN

ARRASATEKO UDALA



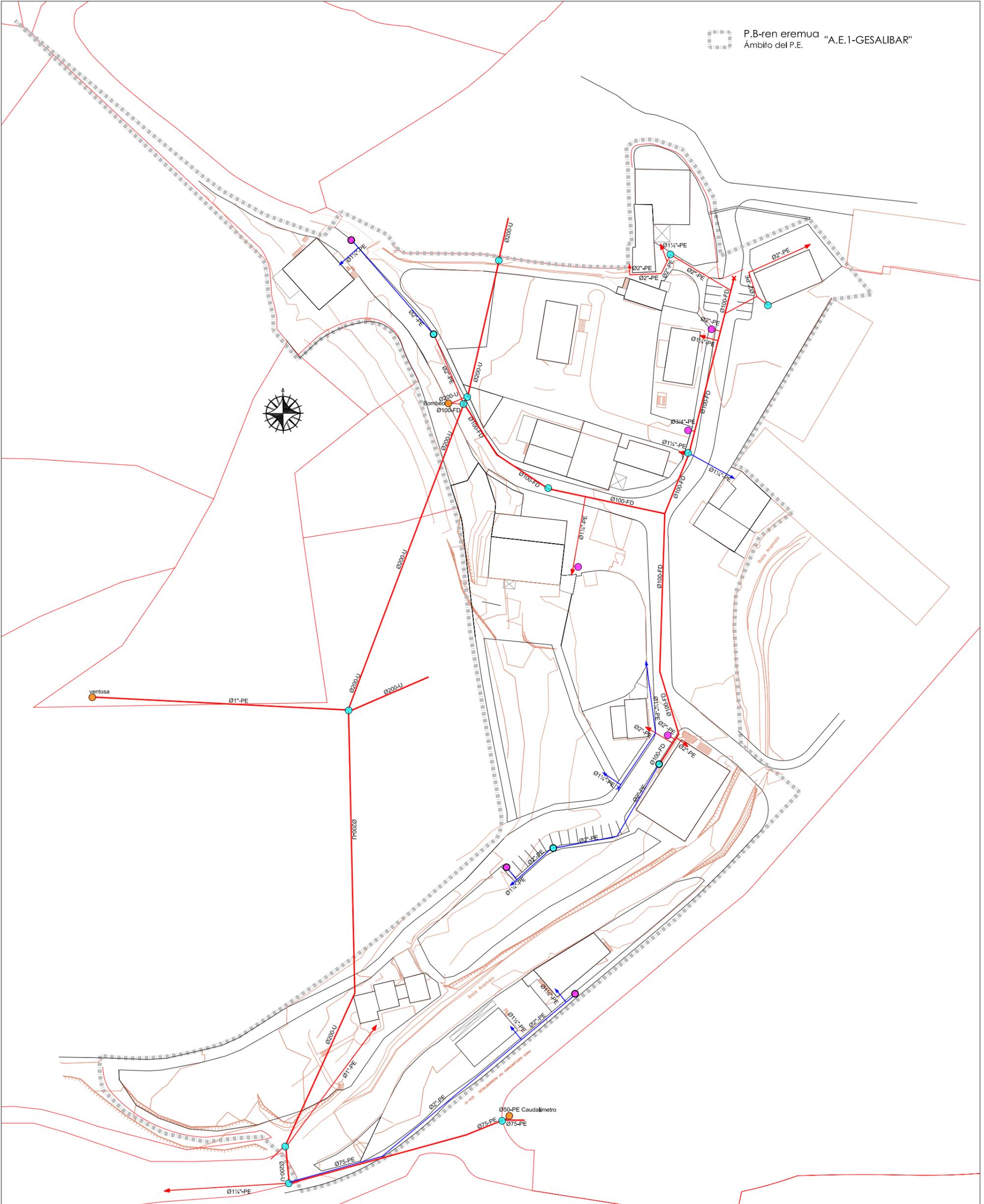
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN
 Septiembre de 2011-ko Itaila

HIRIGINTZAKO JARDUKETA BALDINTZAK CONDICIONES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Arkitektoak / Arquitectos ROSARIO MARIJUÁN DE LA ASUNCIÓN

II.3

Eskala / Escala 1 / 1000



UR-HORNIKUNTZA SAREA MANTENTZEKO
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA A CONSERVAR

- UR-HORNIDURARAKO SARE NAGUSIA
RED PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO
- UR-HORNIDURARAKO SARE NAGUSIRAKO HARTUNEAK
ACOMETIDAS A LA RED PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO
- UR-PALDOAK
HIDRANTES
- KUTXETAK
ARQUETAS
- BESTEAK
OTROS

UR-HORNIKUNTZA SARE BERRIA
NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- GARRAIOBIDE BERRIA
NUEVA CONDUCCIÓN
- UR-PALDOAK
HIDRANTES
- KUTXETAK
ARQUETAS

ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE
2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina
Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.
ANTOLAMENDU PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN

ARRASATEKO UDALA



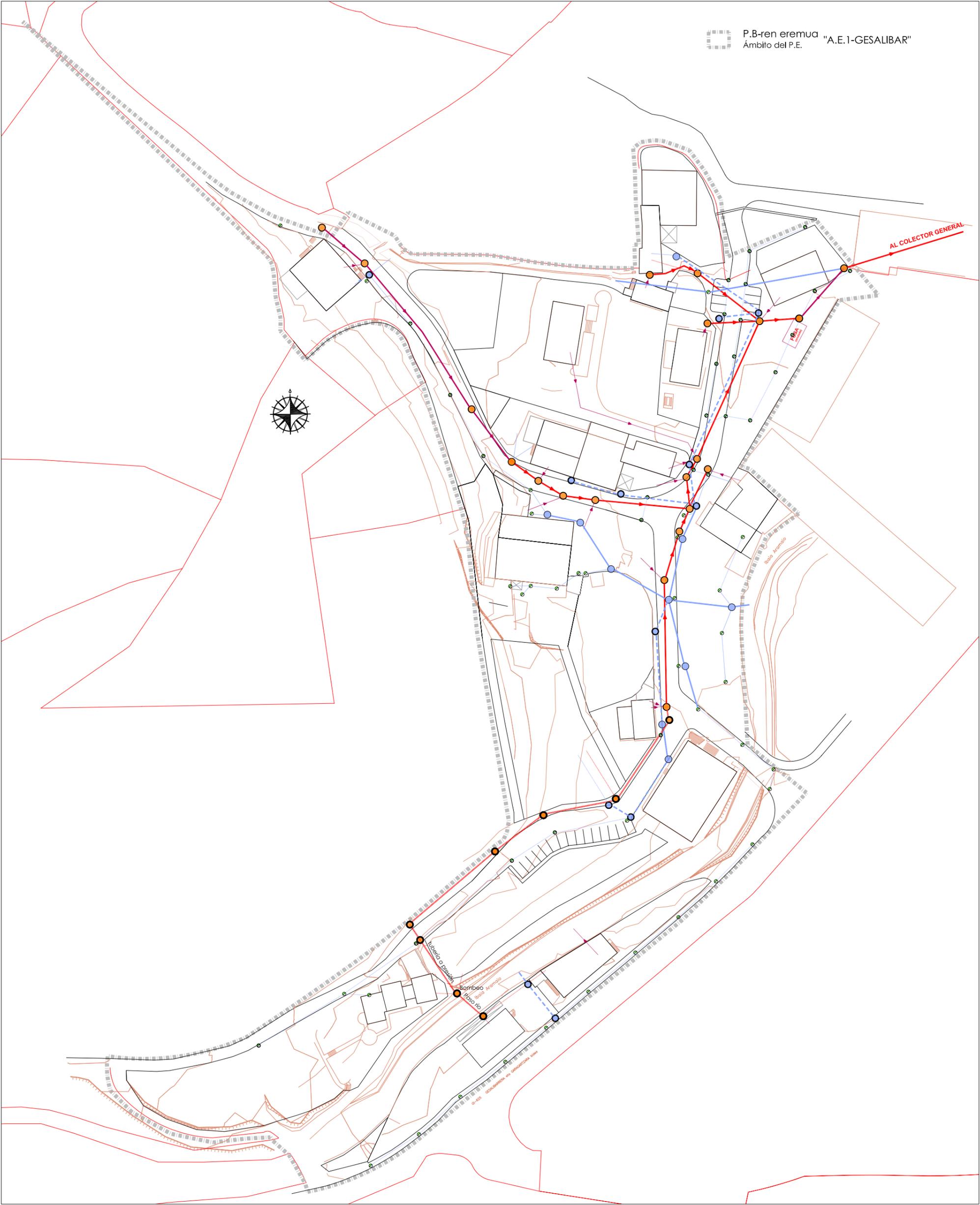
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN
Septiembre de 2011-ko Itaila

UR-HORNIDURA SAREA
RED DE ABASTECIMIENTO

Arkitektoak / Arquitectos ROSARIO MARIJUÁN DE LA ASUNCIÓN

II.4.1.

Eskala / Escala 1 / 1000



HONDAKIN UREN SAREA/RED DE FECALES

MANTENTZEKO A CONSERVAR	SARE BERRIA NUEVA RED
— SARE NAGUSIA RED PRINCIPAL	- - - SARE BERRIA NUEVA RED
— HARTUNEAK ACOMETIDAS	- - - HARTUNEAK ACOMETIDAS
● KUTXETAK ARQUETAS	● KUTXETAK ARQUETAS

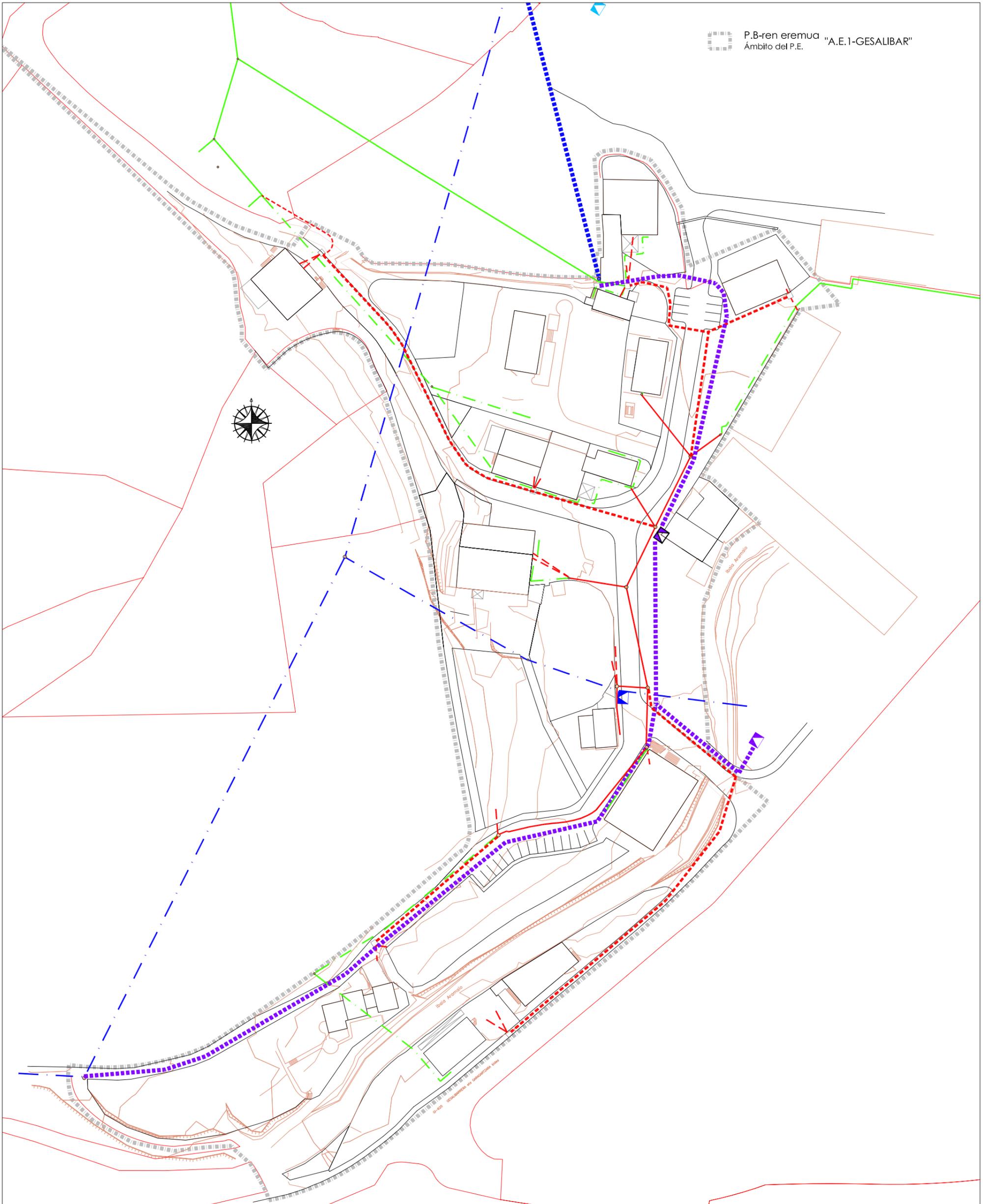
EURI-UREN SAREA /RED DE PLUVIALES

MANTENTZEKO A CONSERVAR	SARE BERRIA NUEVA RED
— SARE NAGUSIA RED PRINCIPAL	- - - SARE BERRIA NUEVA RED
● KUTXETAK ARQUETAS	● KUTXETAK ARQUETAS
● HUSTUBIDE SUMIDEROS	● HUSTUBIDE SUMIDEROS

ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUKO PLAN BEREZIA
 PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE
 2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina
 Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.
 ANTOLAMENDU PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN



SANEAMENDU SAREA:
HONDAKIN URAK ETA EURI URAK
 RED DE SANEAMIENTO: FECALES Y PLUVIALES



EGUNGO ARGI-INDARRAREN HORNIKUNTZA SAREA
RED DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD EXISTENTE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> --- KENDU BEHARREKO A ELIMINAR --- TENTSIO BAXUKO AIREKO SAREA RED AEREA DE BAJA TENSIÓN --- TENTSIO ERTAINEKO AIREKO SAREA RED AEREA DE MEDIA TENSIÓN • POSTEA POSTE ▲ AIREKO TRANSFORMAZIO ZENTROA CENTRO DE TRANSFORMACIÓN AEREO | <ul style="list-style-type: none"> --- MANTENDU BEHARREKO A CONSERVAR --- TENTSIO BAXUKO LURPEKO SAREA RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN --- TENTSIO ERTAINEKO AIREKO SAREA RED AEREA DE MEDIA TENSIÓN ○ KUTXETA ARQUETA ▲ LURPEKO TRANSFORMAZIO ZENTROA CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRANEO |
|---|--|

ARGI-INDARRAREN HORNIKUNTZA SARE BERRIA
NUEVA RED DE DISTRIBUCIÓN DE ELEC.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> --- TENTSIO BAXUKO LURPEKO SAREA RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN --- TENTSIO ERTAINEKO LURPEKO SAREA RED SUBTERRANEA DE MEDIA TENSIÓN --- TENTSIO ERTAINEKO AIREKO SAREA RED AEREA DE MEDIA TENSIÓN □ KUTXETA ARQUETA ▲ LURPEKO TRANSFORMAZIO ZENTROA CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRANEO | <ul style="list-style-type: none"> • POSTEA POSTE |
|---|--|

ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE
2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina
Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.

ANTOLAMENDU PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN

ARGI-INDARRAREN HORNIKUNTZA SAREA
RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

ARRASATEKO UDALA



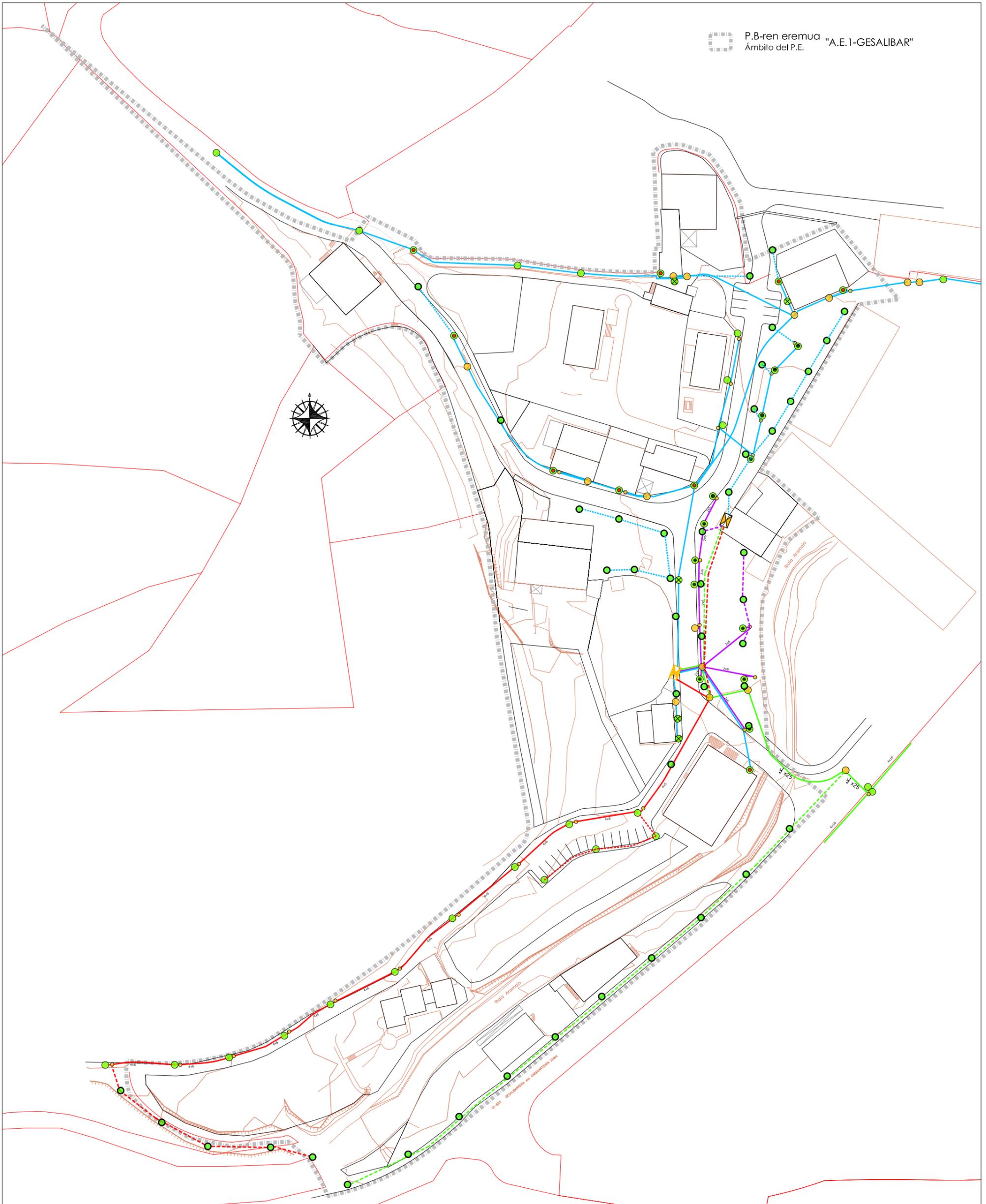
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN
Septiembre de 2011-ko Itaila

Arkitektoak / Arquitectos

ROSARIO MARIJUÁN DE LA ASUNCIÓN

II.4.3

Eskala / Escala 1 / 1000



EGUNGO ARGITERIA PUBLIKO SAREA
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE

-  ARGITERIA PUBLIKO SAREA- ZIRKUITUAK
CIRCUITOS- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
-  KUTXETA
ARQUETA
-  ZUTABE-ARGIA
FAROLA
-  MUGITU BEHARREKO ZUTABE-ARGIA
FAROLA A DESPLAZAR
-  KENDU BEHARREKO ZUTABE-ARGIA
FAROLA A ELIMINAR
-  MUGITU BEHARREKO ARGITERIA KOADROA
CUADRO DE ALUMBRADO A DESPLAZAR

ARGITERIA PUBLIKO SARE BERRIA
NUEVA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

-  ARGITERIA PUBLIKO SAREA- ZIRKUITUAK
CIRCUITOS- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
-  ZUTABE-ARGIA
FAROLA
-  ORDEZKATU BEHARREKO ZUTABE-ARGIA
FAROLA A SUTTITUR
-  KOKAPEN BERRIAN ARGITERIA KOADROA
CUADRO DE ALUMBRADO EN NUEVA UBICACIÓN

ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE
2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina
Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.
ANTOLAMENDU PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN

ARGITERIA PUBLIKORAKO SAREA
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

ARRASATEKO UDALA



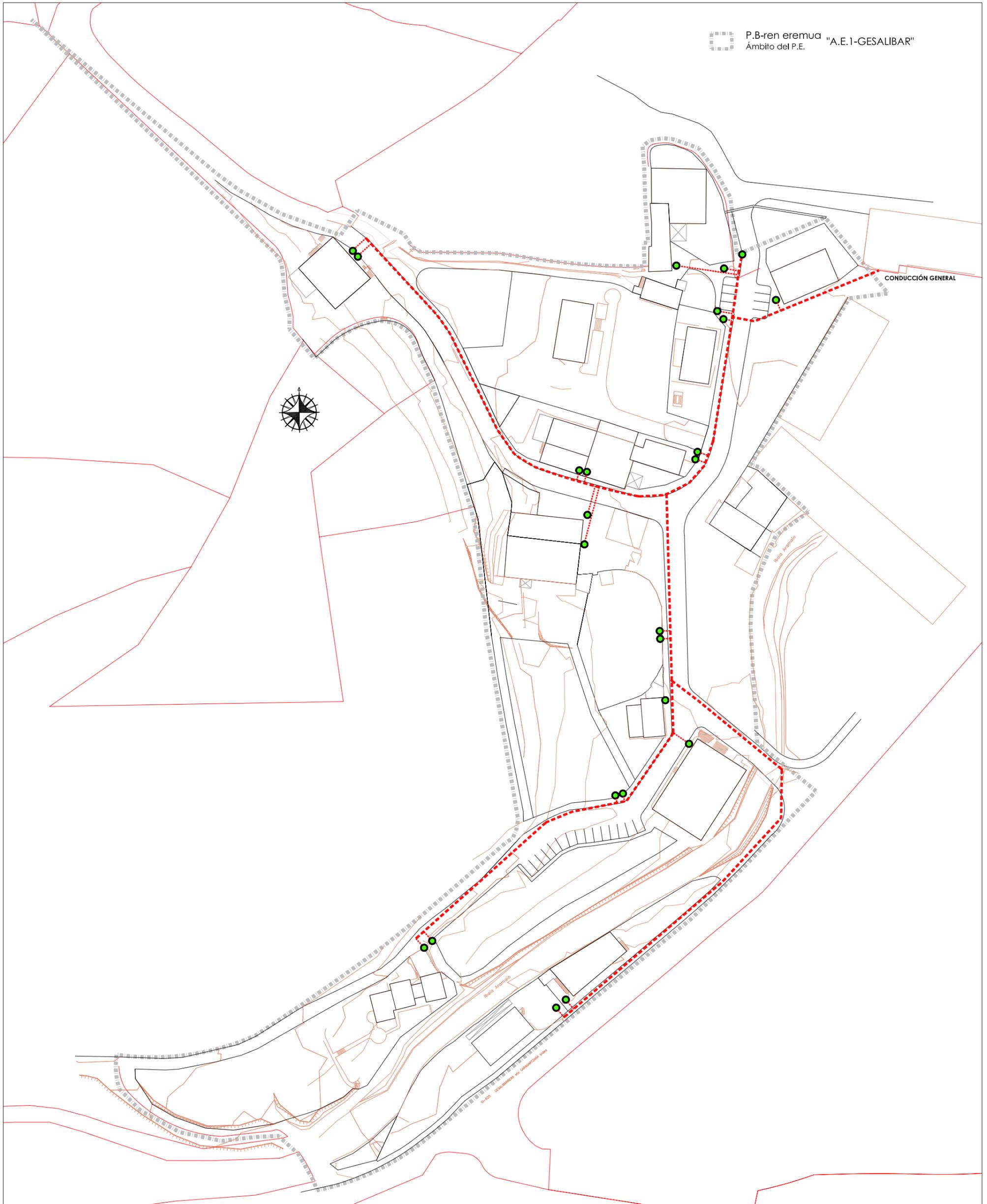
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN
Septiembre de 2011-ko Itaila

Arkitektoak / Arquitectos

ROSARIO MARIJUÁN DE LA ASUNCIÓN

II.4.4

Eskala / Escala 1 / 1000



GAS SARE BERRIA/NUEVA RED DE GAS

-  **GAS-HODITERIA**
CONDUCCIÓN DE GAS
-  **GAS-HARTUNEA**
ACOMETIDA DE GAS

ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE
2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokituak Testu Bategina
Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.
ANTOLAMENDU PLANOAK/PLANOS DE ORDENACIÓN

ARRASATEKO UDALA



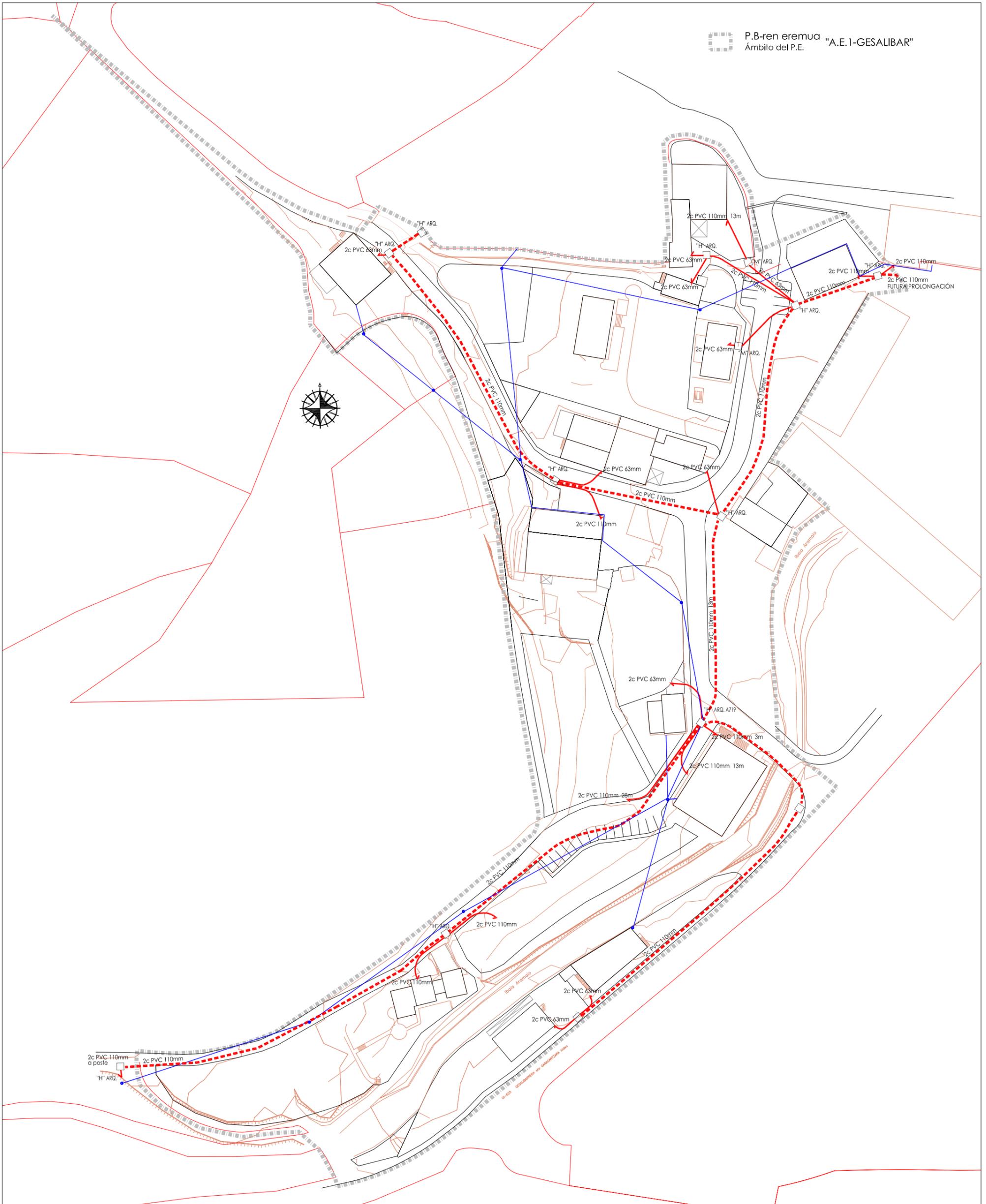
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON
Septiembre de 2011-ko Itaila

GAS SAREA
RED DE GAS

Arkitektoak / Arquitectos ROSARIO MARIJUÁN DE LA ASUNCIÓN

II.4.5

Eskala / Escala 1 / 1000



TELEFONICA E.A. ENPRESAREN KENDU BEHARREKO AIREKO SAREA
RED DE TELEFONICA S.A. AEREA A ELIMINAR

TELEFONICA .EA. ENPRESAREN SARE BERRIA
NUEVA RED DE TELEFONICA S.A.

TELEFONICA E.A. ENPRESAREN HODITERIA
CONDUCCIÓN DE TELEFONICA S.A.

TELEFONICA E.A. ENPRESAREN HODITERI BERRIA
NUEVA CONDUCCIÓN DE TELEFONICA S.A.

TELEFONICA E.A. ENPRESAREN TELEFONO-ZUTOINA
POSTE DE TELEFONICA S.A.

TELEFONICA E.A. ENPRESAREN KUTXETA
ARQUETA TELEFONICA S.A.

ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE
2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina
Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.

ANTOLAMENDU PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN

TELEFONIA SAREAK (TELEFONICA E.A.)
REDES DE TELEFONIA (TELEFONICA S.A.)

ARRASATEKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

Septiembre de 2011-ko Itaila

Arkitektoak / Arquitectos

ROSARIO MARIJUÁN DE LA ASUNCIÓN

II.4.6.

Eskala / Escala 1 / 1000



PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina/ Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.

DOCUMENTO C. ORDENANZAS GENERALES

Septiembre de 2011



ÍNDICE GENERAL:

ORDENANZAS GENERALES

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales.

- Artículo 1. Ámbito de intervención y marco legal.
- Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 4. Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.

TITULO PRIMERO

Régimen Urbanístico General

- Artículo 5. Calificación pormenorizada.
- Artículo 6. Condiciones de regulación y cómputo del aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.
- Artículo 8. Intervención urbanística.
- Artículo 9. Actuación urbanística.
- Artículo 10. Ejecución de la urbanización.
- Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 12. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

TITULO SEGUNDO

Régimen de intervención en la edificación

CAPÍTULO 1 Disposiciones generales

- Artículo 13. Criterio general de actuación en el área.
- Artículo 14. Condiciones generales de parcelación.
- Artículo 15. Definición de edificación principal y edificación auxiliar.
- Artículo 16. Criterio de coherencia en las intervenciones constructivas.

CAPÍTULO 2 Deberes generales de conservación de la edificación

- Artículo 17. Deber general de conservación de los inmuebles.
- Artículo 18. Ordenes de ejecución de obras de conservación.
- Artículo 19. Ejecución subsidiaria de las obras.
- Artículo 20. Declaración de ruina.
- Artículo 21. Derribos.

CAPÍTULO 3 Condiciones generales de la edificación

- Artículo 22. Definición de conceptos.
- Artículo 23. Alineaciones y rasantes de la edificación.
- Artículo 24. Alturas y perfiles de edificación.

CAPÍTULO 4 Ordenanzas de edificación y uso aplicables a las parcelas residenciales de edificación rural característica y rural abierta, y a las parcelas destinadas a equipamiento comunitario privado.

- Artículo 25. Condiciones Generales de aplicación.
- Artículo 26. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.



Sección Primera: Condiciones generales de diseño.

- Artículo 27. Tipologías edificatorias
- Artículo 28. Volumen de la Edificación.
- Artículo 29. Fachadas.
- Artículo 30. Cubiertas.
- Artículo 31. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos.
- Artículo 32. Elementos de comunicación vertical.
- Artículo 33. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Sección Segunda: Condiciones de Uso.

- Artículo 34. Dotación de aparcamientos o garajes.

Sección Tercera: Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

- Artículo 35. Aplicación de la normativa vigente.

Sección Cuarta: Condiciones generales de habitabilidad.

- Artículo 36. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.
- Artículo 37. Condiciones mínimas de habitabilidad de los locales.

CAPÍTULO 5 Criterios generales de diseño, composición y acabado general referidos a la edificación singular de nueva planta destinada a equipamiento comunitario público.

- Artículo 38. Condiciones generales de aplicación.

TITULO TERCERO

Condiciones generales de urbanización

CAPITULO 1. Disposiciones de carácter general.

- Artículo 39. Ámbito y régimen de las intervenciones urbanizadoras.
- Artículo 40. Condiciones de accesibilidad.

CAPITULO 2. Referencias constructivas y de diseño en relación al espacio público.

- Artículo 41. Criterios Generales.
- Artículo 42. Tratamiento superficial del espacio público.
- Artículo 43. Medidas ambientales a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 3. Condiciones constructivas y características de las redes de infraestructuras.

- Artículo 44. Redes de Servicios Urbanos

TITULO CUARTO

Patrimonio histórico y arquitectónico.

CAPITULO 1: Patrimonio histórico-arquitectónico.

- Artículo 45. Edificios y Elementos construidos de interés histórico -arquitectónico
- Artículo 46. Intervenciones de rehabilitación en los Edificios y Elementos construidos de interés histórico-arquitectónico



TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ambito de intervención y marco legal.

1. Las determinaciones del presente Plan Especial serán de aplicación desde su entrada en vigor en el **AMBITO A.E.1.- GESALIBAR** del P.G.O.U. de Arrasate, según delimitación recogida en la documentación gráfica del proyecto.
2. El marco legal del P.E., además del conformado por el planeamiento urbanístico general vigente en el municipio, es el establecido para los Planes Especiales en la legislación urbanística, y en particular el definido para los Planes Especiales de Ordenación urbana en el *art. 70 de la ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de la C.A.P.V.*

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El Plan entrará en vigor una vez sea aprobado definitivamente y resulten cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación urbanística, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones establecidas en el mismo no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultase inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. El presente proyecto de Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:
 - Documento "A. Memoria Justificativa".
 - Documento "B. Planos Generales".
 - Documento "C. Ordenanzas Generales".
 - Documento "D. Ordenanzas Particulares".
 - Documento "E. Estudio Económico-Financiero".
 - Documento "F. Programa de Actuación".
2. Si bien el contenido normativo del Plan es el definido por el conjunto de los documentos mencionados en el apartado anterior, son los documentos "B. Planos Generales", "C. Ordenanzas Generales", "D. Ordenanzas Particulares", y "F. Programa de Actuación", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, por lo que ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones.

En caso de contradicción entre los contenidos del documento "C. Ordenanzas Generales", y del documento "D. Ordenanzas Particulares", salvo error manifiesto, se entenderán las Ordenanzas Particulares como excepción puntual a la norma general.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo o referencial, por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. En el supuesto de discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre la documentación gráfica de carácter normativo realizada a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los gráficos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos. Asimismo, si existiese contradicción entre la parte escrita y gráfica del plan prevalecerá siempre esta última, salvo determinación específica que señale lo contrario.

En cualquier caso, las contradicciones o discrepancias referidas anteriormente serán resueltas por el Ayuntamiento a la luz de los objetivos últimos del Plan Especial, basándose siempre en criterios y consideraciones de interés público debidamente justificadas.

Artículo 4. Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.

1. El presente Plan Especial constituye un instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Arrasate. Tras su aprobación definitiva el régimen urbanístico de aplicación en su ámbito de intervención será el previsto en este documento, ello sin perjuicio de las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el citado planeamiento general que le resulten de aplicación.
2. Con independencia de lo señalado anteriormente, con carácter subsidiario y en todos aquellos aspectos no expresamente regulados por el presente P.E. será de aplicación lo establecido al respecto en el vigente documento de planeamiento general del municipio y/o documentos posteriores que lo complementen y desarrollen, siempre y cuando la aplicación de dichas determinaciones no resulte contraria a los criterios generales de ordenación establecidos en este P.E.



TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

Artículo 5. Calificación pormenorizada.

1. El área objeto del P.E. queda sometida al régimen de calificación pormenorizada definido en el presente artículo, ello de acuerdo con la zonificación establecida en el plano *II.1. "Calificación pormenorizada"* del proyecto.
2. Dicha calificación complementa la sistematización establecida en el planeamiento general vigente en Arrasate, quedando particularizada de acuerdo a las siguientes subzonas o parcelas:
 - **Parcelas residenciales**
Residencial de Edificación Rural Característica.
Residencial de Edificación Rural Abierta
 - **Sistemas de Equipamiento Comunitario**
Equipamiento Cultural y Recreativo.
 - **Sistemas de Cauces Fluviales**
 - **Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes**
 - **Sistemas de Comunicaciones**
Circulación Rodada-Vías Urbanas
Circulación No Motorizada.
3. El régimen de usos pormenorizado de cada una de las subzonas y sistemas anteriores, recogido a continuación, concreta, complementándolo, el definido de forma genérica en el planeamiento urbanístico general vigente. En particular, la definición y contenido de usos contemplados en las presentes ordenanzas resulta remitida a la establecida con carácter general en el citado planeamiento urbanístico general.

Parcelas Residenciales de Edificación Rural Característica

A. Régimen de Edificación:

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales que se desarrollan en núcleos puramente rurales situados en Suelo Urbano. Con la excepción de aquellas preexistencias consolidadas por el P.E., contarán con zonas libres no edificadas y las edificaciones serán de tipología unifamiliar o bifamiliar, aisladas o adosadas, de acuerdo a lo establecido en la correspondiente O.P.

El Ámbito tiene un carácter tradicionalmente rural; por ello, se propone preservar las edificaciones existentes asegurando la conservación de aquellas edificaciones o caseríos con interés ambiental.

En este tipo de edificación —para supuestos de nueva implantación— se alojarán un máximo de dos viviendas.

El régimen concreto de edificación en cada parcela o unidad edificatoria será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

▪ - USO PRINCIPAL:

El uso principal será el **residencial**, vinculado o no al uso agropecuario.

El uso de *vivienda* sólo podrá implantarse en las plantas sobre la rasante de la edificación principal, salvo indicación expresa en la correspondiente O.P. En plantas bajo cubierta se autorizará la implantación del uso de vivienda en aquellos locales que reúnan las condiciones de altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes. Los locales de vivienda autorizables en la planta bajo cubierta no podrán constituir fincas registrales independientes. Para tal fin no se autorizará la disposición de cocinas, ni soluciones generales de distribución que permitan su utilización como vivienda independiente.

En el sótano y en el semisótano de la edificación principal -cuando éste surja- se podrán desarrollar como *auxiliares del uso de vivienda* los usos de garaje, almacén, trastero e instalaciones de servicios



del edificio. Estos también podrán ser desarrollados en las edificaciones auxiliares que el planeamiento permita.

En los espacios no edificados se autorizará así mismo la implantación de usos *auxiliares del uso de vivienda*, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados (subterráneos), jardines y huertas, espacios de juego y estancia y otros similares.

Los usos asimilados de un modo genérico en este tipo de ámbitos residenciales de edificación rural serán: *los despachos o estudios profesionales* situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 50 m². Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.

▪ - USOS COMPATIBLES:

- **Rurales**

* *Actividades agrícolas:* se podrán desarrollar en los espacios libres de edificación, y sus usos auxiliares se podrán implantar en las plantas bajas, sótano y semisótano de la edificación principal así como en las edificaciones anejas que el planeamiento permita.

* *Ganaderos y de producción animal:* se entiende que el uso ganadero (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) en la planta baja o semisótano de los caseríos existentes y en los cuales ya esté establecido será un uso tolerado. No se permiten nuevas implantaciones con este destino.

- **Actividades Económicas**

— Se establecen como usos compatibles en sus modalidades:

* *Industriales ligeras,* constituidas exclusivamente por talleres artesanales de carácter individual o familiar que no sean generadores de molestias; para lo cual, se establecen unos límites de ejercicio según los cuales la actividad utilizará máquinas o motores de potencia no superior a 3 Kw. cada uno y con una potencia total instalada no superior a 6 Kw.

En plantas baja y semisótano de la edificación principal, excepto prohibición expresa en Ordenanza Particular.

* *Hostelero:* estas podrán desarrollarse tanto en planta baja, como en otras partes de la edificación principal, con la condición de que la residencia del titular se mantenga en la misma edificación.

* *Hotelero:* estas podrán desarrollarse tanto en planta baja, como en otras partes de la edificación principal, siempre con la condición de que la residencia del titular se mantenga en la misma edificación. Se incluyen los agroturismos, en las condiciones marcadas por la normativa sectorial vigente.

* *Socio culturales y de ocio:* engloban las actividades sociopolíticas, culturales, docentes, u otras similares de titularidad privada, que por sus objetivos puramente lucrativos o por no tener una finalidad de servicio al conjunto de la población no pueden tener la consideración de equipamiento comunitario. Podrán desarrollarse tanto en planta baja, como en otras partes de la edificación principal.

* *Comercial:* comercios de pequeño tamaño de carácter inocuo, en la planta baja de la edificación principal.

— En el sótano y en el semisótano de la edificación principal -cuando éste surja- y en las edificaciones auxiliares que el planeamiento permita, se podrán desarrollar como *usos auxiliares de la actividad económica*, los usos de garaje, almacén, trastero e instalaciones de servicios del edificio, siempre que ello no suponga acceso directo de público o establecimiento de puestos de trabajo.

— En los espacios no edificados se autorizará así mismo la implantación de *usos auxiliares de la actividad económica*, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados (subterráneos), jardines y huertas, espacios de juego y estancia y otros similares.

— En cualquiera de los casos, deberá garantizarse y justificarse que la actividad no va a suponer ninguna disfunción en el tráfico rodado o peatonal del área, en especial en lo relativo a las labores de carga y descarga y de aparcamiento.



- **Equipamiento Comunitario**
 - El uso de equipamiento podrá considerarse como uso admitido en aquellos edificios en los que expresamente se indique en la correspondiente Ordenanza particular.

- **Infraestructuras de Servicio**
 - Se establecen como usos compatibles en sus modalidades:
 - * *Centros de transformación de energía eléctrica:* en las plantas baja, semisótano y sótano de la edificación principal. Las instalaciones deberán quedar perfectamente integradas con la edificación.

 - En particular, no se permite la implantación de antenas destinadas a prestar servicios de transmisión, repetición y/o enlace de telecomunicaciones (telefonía fija y móvil, televisión, radio...).

- - USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Parcelas Residenciales de Edificación Rural Abierta

A. Régimen de Edificación:

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales que se desarrollan en núcleos puramente rurales situados en Suelo Urbano. Con la excepción de aquellas preexistencias consolidadas por el P.E., contarán con zonas libres no edificadas y las edificaciones serán de tipología de vivienda colectiva en bloque aislado.

El régimen concreto de edificación en cada parcela o unidad edificatoria será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL:

El uso principal será el **residencial**, vinculado o no al uso agropecuario.

El uso de *vivienda* sólo podrá implantarse en las plantas sobre la rasante de la edificación principal, salvo indicación expresa en la correspondiente O.P. En plantas bajo cubierta se autorizará la implantación del uso de vivienda, bien vinculada a la planta inferior, bien de forma independiente, en aquellos locales que reúnan las condiciones de altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes.

En el sótano y en el semisótano de la edificación principal -cuando éste surja- se podrán desarrollar como *auxiliares del uso de vivienda* los usos de garaje, almacén, trastero e instalaciones de servicios del edificio. Estos también podrán ser desarrollados en las edificaciones auxiliares que el planeamiento permita.

En los espacios no edificados se autorizará así mismo la implantación de usos *auxiliares del uso de vivienda*, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados (subterráneos), jardines y huertas, espacios de juego y estancia y otros similares.

Los usos asimilados de un modo genérico en este tipo de ámbitos residenciales de edificación rural abierta serán: *los despachos o estudios profesionales* situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 50 m². Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.

- - USOS COMPATIBLES:
 - **Rurales**
 - * *Actividades agrícolas:* se podrán desarrollar en los espacios libres de edificación, y sus usos auxiliares se podrán implantar en las plantas bajas, sótano y semisótano de la edificación principal así como en las edificaciones anejas que el planeamiento permita.

 - **Actividades Económicas**
 - Se establecen como usos compatibles en sus modalidades:



- * *Industriales ligeras*, constituidas exclusivamente por talleres artesanales de carácter individual o familiar que no sean generadores de molestias; para lo cual, se establecen unos límites de ejercicio según los cuales la actividad utilizará máquinas o motores de potencia no superior a 3 Kw. cada uno y con una potencia total instalada no superior a 6 Kw.
En plantas baja y semisótano de la edificación principal, excepto prohibición expresa en Ordenanza Particular.
- * *Hostelero*: estas podrán desarrollarse tanto en planta baja, como en otras partes de la edificación principal, siempre que sea acorde con el resto de los usos a los que se destina el edificio.
- * *Hotelero*: estas podrán desarrollarse tanto en planta baja, como en otras partes de la edificación principal, siempre siempre que sea acorde con el resto de los usos a los que se destina el edificio. Se incluyen los agroturismos, en las condiciones marcadas por la normativa sectorial vigente.
- * *Socio culturales y de ocio*: engloban las actividades sociopolíticas, culturales, docentes, u otras similares de titularidad privada, que por sus objetivos puramente lucrativos o por no tener una finalidad de servicio al conjunto de la población no pueden tener la consideración de equipamiento comunitario. Podrán desarrollarse tanto en planta baja, como en otras partes de la edificación principal.
- * *Comercial*: comercios de pequeño tamaño de carácter inocuo, en la planta baja de la edificación principal.
- En el sótano y en el semisótano de la edificación principal -cuando éste surja- y en las edificaciones auxiliares que el planeamiento permita, se podrán desarrollar como *usos auxiliares de la actividad económica*, los usos de garaje, almacén, trastero e instalaciones de servicios del edificio, siempre que ello no suponga acceso directo de público o establecimiento de puestos de trabajo.
- En los espacios no edificados se autorizará así mismo la implantación de *usos auxiliares de la actividad económica*, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados (subterráneos), jardines y huertas, espacios de juego y estancia y otros similares.
- En cualquiera de los casos, deberá garantizarse y justificarse que la actividad no va a suponer ninguna disfunción en el tráfico rodado o peatonal del área, en especial en lo relativo a las labores de carga y descarga y de aparcamiento.
- **Equipamiento Comunitario**
 - El uso de equipamiento podrá considerarse como uso admitido en aquellos edificios en los que expresamente se indique en la correspondiente Ordenanza particular.
- **Infraestructuras de Servicio**
 - Se establecen como usos compatibles en sus modalidades:
 - * *Centros de transformación de energía eléctrica*: en las plantas baja, semisótano y sótano de la edificación principal. Las instalaciones deberán quedar perfectamente integradas con la edificación.

En particular, no se permite la implantación de antenas destinadas a prestar servicios de transmisión, repetición y/o enlace de telecomunicaciones (telefonía fija y móvil, televisión, radio...).
- - **USOS PROHIBIDOS:**
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Sistemas de Equipamiento Comunitario

A. Régimen de Edificación:

Parcelas en las que la edificación responde a un régimen normativo singularizado establecido en función de las condiciones de uso específico asignadas a las mismas por el Plan.



Su régimen de edificación es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

▪ - USO PRINCIPAL:

Equipamiento Comunitario de titularidad pública o privada, en las modalidades existentes y/o expresamente establecidas en el presente Plan Especial. No obstante, podrán implantarse en las parcelas citadas otras modalidades diferentes de equipamiento comunitario, siempre y cuando justificadamente se demuestre la existencia de un nivel suficiente de dotación referida a la modalidad inicialmente asignada a la parcela, ya sea en el área ya en el conjunto del municipio, de tal forma que la convierta en innecesaria; o en defecto de lo anterior, cuando concurren a juicio del Ayuntamiento motivos suficientes de utilidad pública e interés social.

En los espacios no edificados se autorizará así mismo la implantación de *usos auxiliares del equipamiento comunitario*, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados (subterráneos), jardines y huertas, espacios de juego y estancia y otros similares.

En el sótano y en el semisótano de la edificación -cuando éste surja- se podrán desarrollar además como auxiliares del equipamiento comunitario los usos de garaje y almacén.

▪ - USOS COMPATIBLES:

- **Vivienda**

—Como uso auxiliar del uso principal, en un número máximo de una unidad por parcela, cuando resulte manifiestamente compatibles con los usos de equipamiento comunitario respectivos.

- **Actividades Económicas**

—En sus modalidades *Hostelero* y *Comercial*, cuando resulten manifiestamente compatibles con los usos de equipamiento comunitario respectivos.

- **Infraestructuras de servicios.**

—Se establecen como usos compatibles en sus modalidades:

* *Centros de transformación de energía eléctrica*: en las plantas baja, semisótano y sótano de la edificación, y en el subsuelo del espacio no edificado. Las instalaciones deberán quedar perfectamente integradas con la edificación.

En particular, no se permite la implantación de antenas destinadas a prestar servicios de transmisión, repetición y/o enlace de telecomunicaciones (telefonía fija y móvil, televisión, radio...).

▪ - USOS PROHIBIDOS:

- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Sistemas de Cauces Fluviales.

A. Régimen de Edificación:

Excluida. Se atenderá a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

B. Régimen de Uso:

▪ - USO PRINCIPAL:

- **Cauces fluviales.**

▪ - USOS COMPATIBLES:

- **Circulación rodada y peatonal** (puentes)



- -USOS PROHIBIDOS:
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

A los efectos de autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes.

A. Régimen de Edificación:

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines-, o mayoritariamente pavimentados -áreas de juego, plazas, paseos, y otras áreas o itinerarios peatonales-, vinculados al recreo, esparcimiento, y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas del área.

Con carácter general se excluye en estos espacios la edificación sobre rasante, con la sola excepción de las pequeñas construcciones destinadas a equipamiento comunitario compatible con el uso libre y abierto de los mismos, y las provisionales destinadas a ciertos usos terciarios autorizados en determinadas condiciones.

Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza la edificación bajo rasante exclusivamente destinada a los usos compatibles autorizados.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL:
- **Espacios libres**, en cualquiera de sus modalidades.
- - USOS COMPATIBLES:
- **Equipamiento comunitario**
 - * Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el espacio libre.
Se podrán implantar con carácter provisional, en implantaciones sobre rasante de carácter temporal y con carácter permanente, en construcciones bajo rasante, siempre que resulten integradas totalmente en el espacio libre.
- **Actividades Económicas**
 - * Usos Comerciales de de pequeño tamaño de carácter inocuo y otros usos terciarios asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante y superficie útil máxima no mayor de 25 m².
- **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
- **Infraestructuras de servicios.**
 - * Exclusivamente bajo rasante. En particular, no se posibilita la implantación de antenas destinadas a prestar servicios de transmisión, repetición y/o enlace de telecomunicaciones (telefonía fija y móvil, televisión, radio...).
- **Circulación no motorizada**
 - * Circulación peatonal y en bicicleta.
- - USOS PROHIBIDOS:
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Sistemas de Comunicaciones: Circulación Rodada

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje, y construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.



B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL:
 - **Circulación rodada**, en régimen de coexistencia
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Aparcamiento.**
 - **Circulación no motorizada.**
 - **Garaje.**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Actividades Económicas.**
 - * Usos Comerciales de de pequeño tamaño de carácter inocuo y otros usos terciarios asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante.
 - **Infraestructuras de servicios.**
 - * Exclusivamente bajo rasante. En particular, no se posibilita la implantación de antenas destinadas a prestar servicios de transmisión, repetición y/o enlace de telecomunicaciones (telefonía fija y móvil, televisión, radio...).
 - **Usos auxiliares de las vías urbanas**
 - *Usos como paradas de autobuses, puestos de socorro y otros similares.
- - USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Sistemas de Comunicaciones: Circulación no Motorizada

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje, y construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL:
 - **Circulación peatonal y en bicicleta.**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Circulación rodada y aparcamientos**
 - * En viales de uso compartido o de coexistencia peatones/vehículos, en situación de preferencia para la circulación peatonal y en bicicleta.
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Actividades Económicas**
 - * Usos Comerciales de de pequeño tamaño de carácter inocuo y otros usos terciarios asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante.
 - **Infraestructuras de servicios.**
 - * Exclusivamente bajo rasante. En particular, no se posibilita la implantación de antenas destinadas a prestar servicios de transmisión, repetición y/o enlace de telecomunicaciones(telefonía fija y móvil, televisión, radio...).



- - USOS PROHIBIDOS:
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Artículo 6. Condiciones para la regulación y cómputo del aprovechamiento urbanístico.

- Criterios de cómputo del aprovechamiento

Los criterios de cómputo del aprovechamiento aplicables a todos los efectos serán los establecidos en el art. 60 del vigente P.G.O.U.

- Aprovechamiento edificatorio

En las parcelas ya edificadas en las que la correspondiente O.P. consolida los desarrollos existentes no se establece de forma expresa el aprovechamiento edificatorio asignado.

En el resto de las parcelas, el aprovechamiento edificatorio quedará definido mediante la asignación específica de la edificabilidad física ($m^2(t)$), en la citada O.P.

Si una edificación fuese sustituida y no se estableciesen de forma expresa determinaciones que lo impidan en la O.P. correspondiente, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aún cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

Si se modificara la parcelación, el expediente que instrumente dicha modificación en cada caso dentro de su ámbito de intervención, asignará a las nuevas parcelas resultantes, el correspondiente aprovechamiento edificatorio, de tal forma que la suma de los aprovechamientos asignados a las nuevas parcelas sea igual al autorizado por el presente Plan Especial en el conjunto de las parcelas originales afectadas por la intervención.

- Nº máximo de viviendas

El número máximo de viviendas permitido con carácter general en cada Unidad Edificatoria será de dos (2) unidades, con las excepciones expresamente recogidas en las O.P. En cualquier caso, el citado máximo no será inferior al nº de viviendas existentes (legalmente registradas) en cada unidad a la entrada en vigor del plan.

Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.

1. En aplicación de lo establecido en la vigente legislación urbanística, y a los efectos oportunos, se constituyen como "Suelo Urbano No Consolidado" la totalidad de los suelos del área, por carecer de urbanización consolidada.
2. La asignación a la propiedad del aprovechamiento urbanístico se ajustará a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

Artículo 8. Intervención urbanística.

1. El régimen de intervención urbanística en el ámbito del P.E. se acomodará en cualquier caso a lo establecido en la vigente legislación, tanto urbanística como sectorial, incluidos reglamentos que las desarrollan.

El régimen de ejecución será con preferencia "régimen de ejecución pública". En todo caso, lo anterior se establecerá como es preceptivo en el acto de aprobación definitiva del P.A.U.

2. Estudios de Detalle:

Se podrán formular con cualquiera de las finalidades contempladas en la legislación anteriormente citada.

Asimismo, siempre que la problemática de un determinado ámbito o entorno lo justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Estudio de Detalle previo a la concesión de las correspondientes licencias, al objeto de contrastar de forma más rigurosa los criterios de intervención en aquel.

Artículo 9. Actuación urbanística.

La actuación urbanística en el ámbito del P.E., establecida entre otros en el plano "II.5. Condiciones de Actuación Urbanística", resulta estructurada de la siguiente forma:

- Actuación Integrada:

Todo el área AE1- Gesalibar, constituye un ámbito de ordenación cuya ejecución urbanística se ha de desarrollar mediante una "Actuación Integrada", al realizarse sobre un "suelo urbano no consolidado por la urbanización", conforme a un único "Programa de Actuación Urbanizadora" (P.A.U.).



El Sistema de actuación de la/ las Unidades de Ejecución a delimitar, será preferentemente el de “cooperación”. En todo caso, lo anterior se establecerá como es preceptivo en el acto de aprobación definitiva del P.A.U.

Artículo 10. Ejecución de la urbanización.

1. Las obras de urbanización previstas en el P.E. se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:
 - Proyectos de urbanización, cuyo objeto y finalidad se ajusten a los así previstos en la vigente legislación urbanística.
 - Proyectos de obras complementarias a la edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.
2. Se formulará un “Proyecto de Urbanización” único para la totalidad del ámbito objeto del Plan Especial, el cual deberá asegurar tanto el tratamiento coherente y armónico de la totalidad del espacio público del área como la funcionalidad de las infraestructuras de servicio proyectadas.
3. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización en sus diferentes modalidades, podrán reajustar justificadamente la configuración, alineaciones, y, rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, todo ello en los términos previstos en la vigente legislación urbanística. Dicha afección no será extensible en todo caso a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables ni tampoco podrá dar lugar a la apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

En cualquier caso, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el P.E. tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes

Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.

La ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Especial estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación –urbanística y sectorial- como en el presente proyecto. En todo caso su desarrollo se ajustará a los plazos establecidos en el “Documento “F. Programa de Actuación” del mismo.

Artículo 12. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

1. De acuerdo a la vigente legislación urbanística, se declaran expresamente “fuera de ordenación” aquellos edificios, construcciones y usos existentes cuyo mantenimiento resulta plenamente incompatible con las previsiones de ordenación contenidas en el presente proyecto, hasta el punto de impedir la ejecución de los sistemas locales o generales definidos por el P.E. (equipamientos, plazas, parques públicos, zonas verdes, apertura o ampliación de elementos viarios, etc.), lo que exige el derribo programado de los elementos afectados en el plazo señalado para cada actuación en la O.P. correspondiente.

Dichos elementos son los recogidos en el plano “*II.5. Condiciones de Actuación Urbanística*”, quedando sometidos al régimen de intervención establecido tanto en este proyecto como en la vigente legislación urbanística.

2. Por su parte, resultan declarados “disconformes” con el plan aquellos elementos –ya sean edificaciones o construcciones en su conjunto, ya una parte de los mismos- que resultando no acordes a las determinaciones del P.E., sin embargo no impiden la ejecución de los sistemas locales o generales definidos por aquel, lo que posibilita su consolidación o mantenimiento temporal en los términos establecidos por el mismo.

Estos elementos resultan identificados en las correspondientes Ordenanzas Particulares con la denominación de “edificios o construcciones sujetos a readecuación urbanística”, siendo de aplicación a los mismos el régimen de intervención establecido para cada elemento tanto en su correspondiente Ordenanza Particular, como en los artículos 25 y 33 de las presentes Ordenanzas Generales.



TITULO SEGUNDO

REGIMEN DE INTERVENCION EN LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13. Criterio general de actuación en el área.

1. El criterio fundamental de actuación en el área queda sustentado con carácter general, en el mantenimiento, mejora y refuerzo, de la estructura funcional y arquitectónica rural tradicional que lo caracterizan (parcelación, volumetría, perfil, tipologías, usos, paisaje, etc.).
2. Sin perjuicio de lo anterior, en atención a cuestiones suficientemente justificadas relacionadas con la mejora de las condiciones de funcionalidad o la recalificación del espacio público, el Plan Especial propone ciertas operaciones puntuales de modificación y reajuste de la trama parcelaria.

Artículo 14. Condiciones generales de parcelación.

1. Se consolida con carácter general la estructura parcelaria hoy día existente, por lo que las parcelas mantendrán su actual configuración, con las siguientes excepciones de acuerdo a lo establecido en la O.P.:

a- pequeñas regularizaciones de linderos o segregaciones parciales de fincas correspondientes a una porción de terreno de reducida dimensión, para su inmediata agregación a una de las parcelas colindantes y/o para la obtención de terrenos públicos destinados al Sistema de Comunicaciones y/o al Sistema de Espacios Libres y Zonas verdes, en orden a posibilitar la mejora del espacio público.

b- segregaciones /agregaciones de parcelas con el fin de conformar las unidades edificatorias ordenadas en el P.E. La superficie de cada una de las nuevas parcelas así obtenidas deberá ser al menos 1/4 de la superficie previa a la segregación de la parcela inicial una vez descontados los terrenos de cesión obligatoria.

Sólo excepcionalmente, cuando así se establezca en la correspondiente O.P., se permitirá la libre reconfiguración de las parcelas resultantes de la ordenación.

2. Su modificación podrá instrumentarse de forma directa -licencia de parcelación o proyecto de gestión-salvo en los casos en los que la misma implique una alteración de la zonificación pormenorizada, en los cuales se deberá tramitar un expediente con ese rango normativo, sin perjuicio de que los mecanismos de asignación de aprovechamientos establecidos en el Plan General vigente hagan necesario un expediente de mayor rango.

Artículo 15. Definición de edificación principal y edificación auxiliar.

1. Se entiende por *edificación principal*, la construcción que ocupa el volumen de edificación definido por las alineaciones de la edificación y el perfil asignados en el presente P.E.
2. Se entiende por *edificación auxiliar o aneja*, la edificación de una planta (salvo excepción expresamente contemplada en la O.P. correspondiente) edificada sobre el espacio libre de la parcela, adosada o integrada con la edificación principal, y cuyos parámetros edificatorios quedan definidos en su caso en la correspondiente Ordenanza Particular.

Artículo 16. Criterio de coherencia en las intervenciones constructivas.

1. La materialización de las diferentes intervenciones responderá, entre otras cuestiones, a las propias características del edificio, a la estrategia de sus ocupantes, y en última instancia, a las necesidades requeridas para su puesta en valor.
2. Muchas veces dicho proceso y en especial cuando las actuaciones corresponden a la edificación existente, responderá a la suma en el tiempo de distintas intervenciones parciales, que no afectan de forma íntegra a la totalidad de la edificación.

En estos casos, y con el fin de garantizar tanto la coherencia de las distintas intervenciones parciales como la necesaria "unidad de diseño" en el conjunto de la edificación afectada por las mismas, éstas deberán ajustarse a los siguientes condicionantes:

- a) no se permitirá ninguna intervención que resulte contraria o dificulte la consecución de los objetivos últimos previstos para dicha parcela y su edificación.
- b) no se permitirá ninguna intervención en aquellos edificios cuya seguridad estructural y/o constructiva se encuentre comprometida en tanto en cuanto aquellas no se aborden de forma anterior o simultánea.



- c) cualquier intervención que se pretenda sobre determinados elementos exteriores de la edificación (cubiertas, fachadas principales o traseras, medianeras...), deberá abarcar de forma íntegra la totalidad del/de los elemento/s afectado/s, no pudiéndose en consecuencia intervenir de forma parcial sobre uno cualquiera de dichos elementos, ahondando así en el deterioro de su imagen.

CAPITULO 2: DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION.

Artículo 17. Deber general de conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones del área deberán destinarlos al uso previsto en el presente Plan Especial, habiendo de garantizar asimismo la conservación de los mismos manteniéndolos en unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, ello con sujeción a las normas establecidas en la vigente legislación urbanística.
2. Se considerarán contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:
 - a) Los trabajos y obras necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, incluida la reposición habitual de sus componentes degradados o deteriorados.
 - b) Las obras que no excediendo del sesenta por ciento (60%) del coste de reposición del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
3. En particular, los propietarios y en su caso los titulares de derechos reales de los edificios protegidos por el presente Plan Especial deberán garantizar la conservación de los mismos y, en su caso, deberán promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y sus elementos de interés histórico y ambiental, de acuerdo con su grado de protección específico, y ajustándose a lo establecido tanto en las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan Especial, como en la vigente legislación sectorial de aplicación.
4. Las Administraciones competentes podrán cooperar en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieren de los límites del deber general de conservación, subvencionando para ello las obras necesarias a tal fin.

Artículo 18. Órdenes de ejecución de obras de conservación.

1. La Administración competente podrá ordenar de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las edificaciones, terrenos e instalaciones en las condiciones referidas anteriormente.
2. Las obras comprendidas en el deber general de conservación se ejecutarán por los propietarios y a su costa dentro del plazo indicado al efecto por la Administración.

Artículo 19. Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realizasen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o en las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueren requeridos por la administración competente, en el plazo y formas debidas, la entidad que hubiera emitido la orden o requerimiento, conforme a lo establecido en la legislación de aplicación (urbanística, de patrimonio histórico, o de procedimiento administrativo común), podrá proceder a su ejecución subsidiaria sin perjuicio de los mecanismos que hubiere de poner en marcha en orden al cobro de las cantidades invertidas en tales actuaciones.

Artículo 20. Declaración de ruina.

1. Los supuestos y el procedimiento de declaración de ruina de las construcciones en el ámbito del presente Plan Especial serán los establecidos con carácter general en la vigente legislación urbanística.
2. La declaración de ruina de un inmueble afectado por normativa de protección en cualquiera de sus grados no podrá suponer la procedencia de su demolición sin la previa autorización de la Administración competente, por lo que en estos casos el proceso deberá quedar referido a lo establecido tanto en el artículo 36 de la mencionada *Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*, como en el *Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos*, todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.
3. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto de los habitantes no llevará implícita por sí solos y en modo alguno la declaración de ruina.



4. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no exime a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.
5. De acuerdo a lo establecido en la citada legislación urbanística, la resolución administrativa que declare el estado de ruina de un edificio podrá imponer la obligación de rehabilitación o sustitución de la edificación en un plazo determinado. Cumplido éste sin haber solicitado las oportunas licencias, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación del inmueble o venta forzosa del mismo como incumplimiento del deber de conservación legalmente previsto en la referida legislación urbanística.

Artículo 21. Derribos.

1. Los derribos que puedan efectuarse en el ámbito del Plan Especial deberán contar con la preceptiva licencia municipal. En el caso de las edificaciones protegidas por el Plan, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 20.2 de las presentes ordenanzas.
2. En el supuesto de enajenación de fincas el adquirente soportará las responsabilidades en que hubiera incurrido el anterior propietario, en virtud del principio de subrogación real previsto en la vigente legislación urbanística.

CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 22. Definición de conceptos.

A los efectos de una aplicación efectiva de las determinaciones del presente Plan Especial, se recoge a continuación la definición de aquellos conceptos o términos urbanísticos utilizados en el mismo, los cuales, con las precisiones y complementaciones necesarias introducidas para su adecuación a un tejido edificatorio específico, se ajustan básicamente los establecidos en el planeamiento general vigente con ese mismo fin:

1. DEFINICIONES RELATIVAS A UNIDADES URBANÍSTICAS:

▪ Parcela

Es la porción de suelo que forma una unidad física y pertenece a la misma propiedad. Dichas parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación y calificación del suelo realizadas por el P.G. vigente y de la calificación pormenorizada recogida en el presente P.E.

▪ Unidad edificatoria

Se entiende por Unidad Edificatoria (U.E.) al conjunto formado por una o varias construcciones y el terreno que forma o como consecuencia de la ordenación del P.E. ha de formar con ellas una unidad registral o *Parcela*, por constituir una unidad morfológica de interés conforme a la ordenación.

▪ Parcela Mínima.

Es la establecida como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación. La parcela mínima corresponderá en cada caso a la de la superficie delimitada por la alineación de parcela en cada una de las *Unidades Edificatorias* resultantes de la ordenación en el ámbito. Esta superficie sólo podrá reducirse en la medida que lo establezca la correspondiente O.P. de acuerdo a las excepciones recogidas en el art. 14 de las presentes O.G.

▪ Alineación de Parcela.

Es la línea que sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las *parcelas*, separándolas entre sí y de los suelos de uso y dominio públicos. Tiene el carácter general de irremovible por la edificación.

Con carácter general la alineación de parcela será "permanente", con la excepción de aquellas *parcelas* susceptibles de subdivisión para conformar las nuevas *Unidades Edificatorias* en las que la alineación se establece con carácter orientativo ("alineación de parcela orientativa") en la correspondiente Ordenanza Particular. Una vez establecidas éstas en ejecución del P.E., adoptarán el carácter de "permanentes" y sólo podrán rectificarse si así lo posibilita la citada O. P. de acuerdo a lo establecido en el apartado a) del art.14 de las presentes O.G.

2. DEFINICIONES RELATIVAS A LAS DIMENSIONES EDIFICATORIAS:

▪ Alineación de Edificación.

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la *alineación de parcela*, define la envolvente en planta de la edificación principal autorizada sobre rasante -máxima u obligatoria-, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.



- Rasante.

Es la línea definida por la intersección del plano vertical que pasa por la *alineación de una parcela y/o de la edificación* con la superficie que forma el suelo de la vía o espacio público en ese tramo o de su modificación prevista por el presente P.E.

La rasante de una finca con acceso a vía pública, se entenderá que es coincidente en la línea marcada por la alineación, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

- Retiro.

Es la distancia, medida horizontalmente, desde cualquier punto de una *alineación de parcela* al punto más cercano de la edificación. Se considera que están incluidos en la edificación los *vuelos* y *elementos salientes* y las construcciones bajo rasante, no así los aleros.

- Superficie de fachada.

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la *alineación de edificación*.

- Retranqueo.

Es la distancia máxima o mínima a la que puede estar remetida parte de una fachada con respecto a la superficie de fachada de la edificación.

- Medianera.

Es la superficie vertical que, sobre la *alineación de parcela* común con otra u otras, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a *parcelas* edificables diferentes.

Cuando una medianera tenga carácter de "orientativa", podrá ser ligeramente desplazada de lugar, pero manteniendo la misma configuración física que la grafiada en la correspondiente O.P.

- Altura de edificación.

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio. Se medirá con los criterios establecidos en el Artículo 24 de las presentes Ordenanzas Generales.

- Altura libre (de un espacio cubierto).

Es la distancia mas corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado del mismo espacio.

Con carácter general se entenderá como altura libre de una planta de edificación aquella que tenga el carácter de generalizada y predominantemente homogénea en la misma, sin perjuicio de que determinados elementos o espacios singularizados tengan una altura libre diferente.

- Perfil de la edificación.

Sobre rasante:

Es el número de plantas situadas por encima de la *rasante* del terreno urbanizado con frente a fachada. Se medirá de acuerdo a los criterios de cómputo establecidos en el art. 24 de las presentes Ordenanzas.

Bajo rasante:

Es el número de plantas situado por debajo de la primera de las plantas sobre *rasante* computables.

3. CLASIFICACION DE LAS PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

- Planta baja.

Es aquella a la que se accede directamente desde el nivel de una vía pública o espacio libre público y cuyo piso esté situado en su fachada de acceso un máximo de 1m por encima o debajo de la rasante de la misma.

- Planta alta.

Es toda aquella situada por encima de la planta baja o entreplanta, si ésta existe. No se considerarán entre ellas a las situadas directamente bajo el tablero de la cubierta de un edificio.

- Ático.

Es toda aquella planta alta, o la situada directamente bajo la cubierta, que se retranquea respecto de la fachada.

- Bajocubierta.

Es aquella situada directamente bajo el tablero de la cubierta de un edificio, cuya altura media libre interior en fachada, sea igual o superior a 1,20m. La altura media libre de dicha planta para ser considerada habitable deberá ser de igual o superior a 2,20 mts.



- Semisótano.

Es aquella situada por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

- Sótano.

Es aquella situada por debajo de la planta baja, semisótano o bajo la rasante de un espacio no edificable en altura y que no sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

4. ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS

- Fachada.

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se ubican los huecos de iluminación y ventilación natural o directa de los locales del mismo.

- Elementos salientes.

Son los elementos permanentes, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que formando parte de la *fachada* o como añadidos a ella sobresalen de la *superficie de fachada*. Tienen esa condición, entre ellos, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

- Vuelos.

Son los elementos permanentes, habitables u ocupables que sobresalen de la *superficie de fachada* pudiendo ser abiertos o cerrados.

Son "*vuelos cerrados*" los miradores o galerías, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos los lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

Son "*vuelos abiertos*" los que tienen total o parcialmente abiertos su frente y/o sus lados, no pudiendo disponer de cierres de carácter permanente o estanco (terrazas, balcones y solanas).

Se denomina "profundidad de un vuelo" a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la *superficie de fachada*.

- Elementos técnicos de las instalaciones.

Bajo esta denominación quedan comprendidas aquellas partes integrantes de servicios comunes del edificio tales como: chimeneas, conductos del sistema de ventilación, de refrigeración, antenas de radio y televisión, maquinaria de ascensores, pararrayos, soportes para el tendido y secado de ropa y otros.

Artículo 23. Alineaciones y rasantes de la edificación.

1. Las *alineaciones de la edificación* correspondiente a la *edificación principal* de cada unidad edificatoria del área son las graficadas en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
2. En las parcelas ordenadas, con el fin de posibilitar la apertura de huecos en todas las fachadas libres de la edificación, las *alineaciones máximas de la edificación* de las nuevas construcciones, respetarán con carácter general una distancia mínima de 3m respecto de cada una de las *alineaciones de parcela* que las separan de otras *parcelas* de uso y dominio público o privado, con la sólo excepción en su caso de las edificaciones adosadas que conforman una medianera común. Así mismo, habrán de respetar en cada caso las distancias mínimas graficadas en las O.P.
3. En las áreas ya urbanizadas se mantienen los niveles y *rasantes* actuales de apoyo de las edificaciones, si bien en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.
4. En los ámbitos objeto de nueva urbanización, los proyectos de urbanización precisarán la configuración definitiva de los niveles y *rasantes*, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en las citadas Ordenanzas Particulares.

Artículo 24. Alturas y perfiles de la edificación.

1) Perfil y altura de la edificación:

- a). El **perfil de la edificación** principal sobre la rasante, correspondiente a cada unidad edificatoria del Plan, queda recogido en su respectiva Ordenanza Particular, siendo representado el mismo mediante la simbología PB+I+BC. Cuando una parcela presente frente a varias calles, éste se computará con respecto a la rasante de la calle o espacio de mayor jerarquía dentro del conjunto urbano.

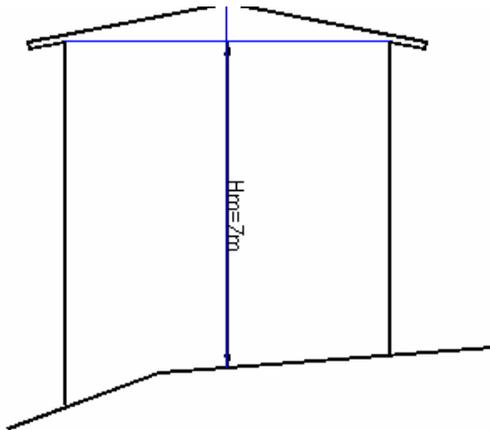


Salvo en las edificaciones catalogadas, se entenderá que el citado perfil tiene carácter de máximo. El perfil de la *edificación principal*, salvo disposición en contrario en la correspondiente O.P., no podrá ser inferior a PB+BC.

Por debajo de dicho perfil, bajo la rasante de la edificación, se autorizará con carácter general la construcción como máximo de una planta de sótano.

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano, únicamente en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar para ello un desmonte de mayor envergadura; en estos casos el referido semisótano sustituirá al sótano del perfil tipo y quedará integrado en el perfil edificatorio.

b). A los efectos del presente Plan Especial, salvo que la O.P. establezca otras condiciones, la **altura máxima de la edificación (Hm)** medida en la parte central de la fachada de la



que se trate será de 7m en la fachada que da a la calle respecto a la que se computa el perfil de la edificación, y de 9 m. en su fachada más alta, salvo instalaciones especiales permitidas que así lo requieran.

No obstante lo anterior, en el caso de sustitución de un edificio en el que se consolida el volumen actual edificado, si la altura de la edificación existente es superior a la establecida en el párrafo anterior, ésta tendrá la consideración de altura máxima de la edificación (Hm).

En aquellos edificios catalogados, la altura de la edificación protegida lógicamente habrá de permanecer inalterada, ello con las excepciones en su caso contempladas en las Ordenanzas Particulares.

2) Alturas libres mínimas y máximas de la edificación:

a) Se respetarán las siguientes **alturas de piso** y **alturas libres**:

- PLANTA BAJA O DE SEMISÓTANO: las **alturas libres máximas** entre forjados, salvo excepciones contempladas en las correspondiente O.P. serán las siguientes:

- En semisótano.....3,20 m.
- En planta baja3,20 m.

La **altura libre mínima** para ambos será de 2,50 m. y en ningún caso el punto más bajo de los elementos salientes de la estructura o instalaciones en el techo de dichas plantas podrá reducir la altura libre de los mismos a menos de 2,30 m.

- PLANTA ALTA:

La **altura libre máxima** entre forjados será de 2,90 m.

La **altura libre mínima** será de 2,50 m., en las condiciones señaladas en el punto anterior.

- PLANTA BAJO CUBIERTA:

Solo se computará como superficie utilizable o útil en la planta bajo cubierta, sea globalmente para el uso principal o para un uso compatible, la que tenga una altura útil superior a 1,50 m.

Los locales habitables tendrán una **altura libre mínima** de 2,5 m., que podrá reducirse de acuerdo a la pendiente de la cubierta hasta 1,5 m. como máximo en su extremo.



CAPITULO 4: ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN RURAL CARACTERÍSTICA Y RURAL ABIERTA, Y A LAS PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO.

Artículo 25. Condiciones generales de aplicación.

1. Las determinaciones y criterios expuestos en este Capítulo se aplicarán a cualquier tipo de intervención edificatoria, ya sea relativa a las nuevas edificaciones residenciales previstas en el área, ya en las existentes en caso de su sustitución o cuando el tipo de obras o la entidad cuantitativa y económica de las mismas exija la recomposición de sus fachadas y en general de su configuración exterior.

Ello, salvo que la cumplimentación de las determinaciones citadas impida la materialización de los aprovechamientos edificatorios consolidados en edificaciones existentes. En ese caso, se establece el siguiente orden de prevalencia para la aplicación de las determinaciones establecidas:

- 1º. Perfil y altura de edificación.
- 2º. Retiros (de la *alineación de parcela*).
- 3º. Otras determinaciones.

En el caso de que no resultasen viables otras alternativas, se admitirá, asimismo, la reedificación del edificio existente.

En cualquier caso, la restauración, renovación integral o sustitución de la edificación principal, conllevará obligatoriamente en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, tejavanas y añadidos precarios y la readecuación urbanística de las edificaciones auxiliares o anejas de la parcela consolidadas en la O.P., de forma que mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

En tanto en cuanto no se lleven a cabo dichas intervenciones, las edificaciones existentes que no se declaran expresamente fuera de ordenación, se entenderán consolidadas a todos los efectos aunque incumplan algunas de las determinaciones establecidas en el presente capítulo.

2. El tratamiento específico de cualquier intervención constructiva (compositivo, de materiales, etc.) deberá ser el apropiado para garantizar su correcta integración en el entorno urbano, debiendo resultar acorde en cualquier caso con el característico de la edificación tradicional del área, y en particular con el tratamiento constructivo o estético del edificio o entorno donde se ha de intervenir.

Artículo 26. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.

1. Cuando se trate de actuaciones de sustitución o de reforma de edificios no protegidos, o de edificios de nueva planta, la configuración exterior de la edificación podrá responder bien a un criterio de identidad con la edificación tradicional, bien a un criterio de interpretación contemporánea de ésta.
2. En el primero de los casos, dicha configuración exterior deberá seguir los esquemas compositivos y soluciones constructivas aplicadas tradicionalmente en los núcleos rurales de Arrasate, reproduciendo o reelaborando los mismos. Lo anterior exigirá que las soluciones de diseño referidas a elementos tradicionales característicos, como balcones, aleros y elementos volados o entramados de madera vistos, se realicen con veracidad constructiva.
3. Cuando se opte por la segunda de las soluciones, la configuración exterior de la edificación se basará en una interpretación, desde criterios de diseño contemporáneos, de la citada edificación tradicional.

En ambos casos, los esquemas compositivos respetarán sus aspectos invariantes, como son volúmenes compactos, asentados y ajustados al terreno; organización de la edificación en planta cuadrada o rectangular con fachadas planas; el predominio del macizo en las fachadas; la disposición de cubiertas inclinadas rematadas con aleros sin quiebros ni salientes que rompan el plano de cubierta; el remate de las cubiertas con pronunciados aleros; huecos adintelados y otros elementos característicos, si bien en esta segunda opción con unos criterios de diseño y detalle constructivo de identidad técnica y formal contemporáneos.

4. El Ayuntamiento podrá denegar licencia para cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para el entorno. La intervención municipal podrá estar referida al uso, a las dimensiones del edificio, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, a los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del entorno.



Sección Primera:
CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 27. Tipologías edificatorias

El total de la edificabilidad física posibilitada en la Ordenanza Particular para la edificación principal en cada una de las unidades edificatorias delimitadas deberá disponerse en una única edificación. Ésta, salvo preexistencias expresamente consolidadas en el presente P.E., responderá a una de las siguientes tipologías, de acuerdo a su calificación pormenorizada:

- Rural característica: tipología aislada, unifamiliar o bifamiliar, con un máximo de dos (2) unidades de vivienda por parcela en el caso de las parcelas residenciales, de acuerdo a lo especificado en la correspondiente ordenanza particular, cada una de las cuales mantendrá un acceso independiente desde el exterior, bien directo o bien a través de un zaguán compartido por ambas
- Rural abierta: tipología colectiva en bloque aislado, cuyo número máximo de viviendas será el señalado en cada caso en la correspondiente ordenanza particular, las cuales se agruparán horizontal y verticalmente en torno a un elemento de comunicación vertical común.

Artículo 28. Volumen de la edificación

1. Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados, y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el Municipio en el medio rural.
La planta deberá ser de geometría cuadrada o rectangular. Excepcionalmente también se admitirán las composiciones sencillas, con retranqueos máximos de un 1/6 de la superficie en planta correspondiente. El porche ocupará como máximo 1/6 de la superficie de la planta baja.
2. Únicamente se admiten las terrazas como basamento de la edificación en cota de acceso o de forjado de piso de la planta baja (altura máxima 1 m. sobre el terreno), no permitiéndose su construcción en plantas altas.
La altura máxima que podrá alcanzar la terraza será de 2,5 m. (medidos en el punto medio de su fachada más alta). No podrá tener una longitud mayor que 1/4 de la fachada perpendicular a la misma, y podrá ocupar como máximo 1/6 de la superficie de la planta baja.
3. El desmonte máximo permitido será de 2,50 m. No se admitirán los muros de contención, salvo en casos excepcionales, debiéndose realizar los acabados mediante taludes con suaves pendientes.
No se permitirá la construcción de edificios sobre pilares dejando un espacio libre bajo el edificio, ni la realización de excavaciones mayores de las precisas en terrenos en pendiente, debiendo adaptarse en lo posible el Proyecto edificatorio a las condiciones naturales de la parcela en la que se ubique.

Artículo 29. Fachadas.

1. COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones. La fachada principal habrá de coincidir, salvo preexistencias, con el frente de parcela a la calle de mayor jerarquía en el conjunto urbano.

- a) Las fachadas se diseñarán de conformidad con los criterios de composición tradicionales en el municipio en el medio rural y deberán quedar integradas positivamente en el conjunto en el que se enclavan.
Se situarán respetando la alineación máxima u obligatoria establecida para cada edificación, debiendo responder en general (con las excepciones establecidas en el punto 4) a un tratamiento de "fachada plana".
En ellas predominará siempre el macizo frente al vano y los huecos serán adintelados y deberán quedar proporcionados respecto a sus dimensiones totales. Tendrán como máximo un ancho de 1,4 m. la separación mínima entre los mismos será también de 1,4 m. y con respecto a la arista exterior de 1 m. Se admitirán excepciones compositivas en el conjunto del hueco de acceso principal al edificio.

Los *vuelos* (balcones -ya sean simples o corridos- y los miradores), no se dispondrán en ningún caso repetidos indefinidamente en la fachada, sino que podrán variar sus dimensiones y habrán de alternarse con otro tipo de huecos, componiéndose específicamente además del conjunto, cada una de las plantas de la edificación.

- b) Los *elementos salientes ornamentales* (zócalos, pilastras) no sobresaldrán de la línea fina de fachada más de 10 cm.
- c) Los muros en testero en caso de existir quedarán tratados adecuadamente como paramentos exteriores vistos.
- d) La composición arquitectónica de la planta baja deberá ser acorde e integrada con la globalidad de la fachada y su entorno.



- e) . En ningún caso las puertas de los huecos de planta baja podrán invadir la vía pública al abrirse. En caso de que, por determinadas razones, las puertas de un local deban abrirse hacia el exterior, se retranqueará la ubicación de la puerta la profundidad necesaria para que, en la operación de abrirla, no se invada espacio público, creándose un "zaguán" o antepuerta de acceso. Éste podrá disponerse también por razones compositivas.
- f). Con carácter general los espacios bajo cubierta deberán ser resueltos mediante un cerramiento de fachada situado sobre la alineación exterior de la edificación, o lo que es lo mismo, en continuidad con las plantas altas inmediatamente anteriores, no se permitiéndose la disposición de *áticos*.

2. ACABADO DE LAS FACHADAS:

- a) El tratamiento de los materiales será unitario en la globalidad de la fachada, con las excepciones siguientes:
- En el acabado de la planta baja (base) y/o de la planta bajo cubierta (remate) que podrá diferenciarse del resto, pero manteniendo en conjunto la adecuada coherencia.
 - En las fachadas resueltas con entramados de madera, en cuyos paños podrán alternarse distintos materiales según la solución tradicional.
 - En remates, impostas, muros cortavientos, recercos, entramados y otros elementos estructurales y ornamentales.

Se utilizarán preferentemente materiales pétreos, prioritariamente procedentes del entorno inmediato (como areniscas y puntualmente calizas), así como revestimientos lisos mediante revocos coloreados o pintados con pigmentos naturales y colores tradicionales en el entorno. Como material de relleno de un entramado, se podrán utilizar soluciones en ladrillo caravista con junta raseada (no vitrificado).

Se admitirá asimismo el hormigón visto (ejecutado de forma cuidadosa) y/o perfiles metálicos vistos, en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

- b) Se prohíbe la utilización de materiales cerámicos, marmóreos u otros no concordantes con los tradicionales del ámbito, considerándose en particular no autorizables los siguientes:

- Materiales pétreos pulidos.
- Imitación de materiales pétreos.
- Bloque de hormigón visto (tb. rugoso o coloreado).
- Ladrillo caravista, excepto en los supuestos de entramados de ladrillo rústico y madera.
- Mortero monocapa con árido visto
- Plaquetas cerámicas, vitreas o mármoles pulidos.
- Hormigones vistos.
- Paneles con acabados metálicos, plásticos o chapeados. Chapas metálicas plegadas, incluidas las que forman parte de carpinterías exteriores (puertas de garaje, etc.)
- Plásticos y placas de fibrocemento.
- Vidrios reflectantes.
- Pinturas fosforescentes o de colores que no armonicen con el entorno.
- Elementos o placas prefabricadas de hormigón.

3. REMATES DE CUBIERTA (aleros, etc.).

- a) Las fachadas deberán rematarse con aleros inclinados en prolongación del plano de cubierta, ajustados a una solución constructiva y formal acorde con la configuración del edificio, la composición general de fachada y las características del entorno edificado. Podrán quedar conformados por canecillos de madera tallados miméticos de los aleros tradicionales, o por otras soluciones contemporáneas en hormigón visto o raseado. La altura máxima de su frente no será mayor de 17 cms.
- b) El vuelo máximo de cualquiera de estas soluciones, incluido en su caso el canalón visto, será de 1,2 m. Por su parte el vuelo mínimo en todos los casos será 0,8 m.

En particular, en las edificaciones que resuelven una de sus fachadas en hastial, la cubierta deberá obligatoriamente volar lateralmente respecto de ésta en cuyo caso la anchura de paño de cubierta que ha de quedar volada podrá reducirse hasta los 0,3m.

En los edificios protegidos se mantendrán las características formales y dimensionales originarias de los aleros existentes.

- c) Los aleros deberán extenderse sin interrupción alguna a lo largo de toda la fachada o fachadas del edificio.

4. VUELOS (abiertos y cerrados).

- a) Podrán disponerse balcones individuales volados en las plantas altas (excluida la bajocubierta), debiendo cumplir lo siguiente:
- La profundidad máxima del vuelo será de 50 cm, siendo el canto de la repisa igual o inferior a 17 cm.



- Se deberán situar siempre a partir de la primera planta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe al menos a 3 m. sobre la rasante de la vía pública o suelo libre urbanizado.

- El balcón, en todos los casos, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el del hueco al que sirva. El ancho de los mismos no podrá sobrepasar en dos veces el ancho de los huecos de acceso. La longitud máxima de los balcones, tengan un acceso o más, será de 2,8 m. La separación mínima entre balcones será de 1,5 m.

- Para la formación del voladizo (que no podrá realizarse en ningún caso mediante prolongación del forjado del piso), se admitirán soluciones con elementos de madera, piedra, hormigón y piedra artificial.

- Los balcones no se cerrarán con antepechos de fábrica, sino que se dotarán de un antepecho tradicional (calados y en composición vertical), ya sea de madera barnizada o pintada o de hierro forjado de altura mínima 1,00 m. Los herrajes se pintarán en tonos neutros u oscuros, preferentemente en negro. La pletina de remate superior podrá ser revestida con un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón.

b) Los miradores serán de madera y no podrán rematarse directamente contra los aleros de la cubierta. La profundidad máxima del vuelo será de 50 cm, y el ancho de los mismos no podrá sobrepasar en vez y media, el ancho del hueco de acceso (máximo 2,1m).

5. CARPINTERIA

a) Las carpinterías de los huecos serán preferentemente de madera, admitiéndose según sus características de diseño y forma carpinterías metálicas o plásticas, en todo caso de colores oscuros.

b) En cualquier caso, sus escuadrías y particiones se asemejarán a las tradicionales de madera del entorno, debiendo ser pintadas o lacadas en tonos oscuros, acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma. No se admiten tonos llamativos, brillantes o crudos, ni los acabados anodizados, reflectantes o similares. Los huecos de una edificación deberán realizarse en el mismo material y color.

6. PERSIANAS

a) Se dispondrán persianas siguiendo los modelos tradicionales en el barrio, es decir, plegables de tipo librillo, con o sin lamas, de madera pintada o barnizada en tonos preferentemente oscuros.

b) Se podrán autorizar así mismo paneles correderos opacos o en celosía.

7. BAJANTES DE PLUVIALES

a) Se dispondrán verticalmente y sin quiebras en todo su desarrollo, preferentemente rehundidas respecto al plano de fachada.

b) Las conducciones vistas preferentemente serán de fundición en la altura de la planta baja y, en el resto metálicas, en zinc, cobre, fundición o chapa esmaltada pintada del mismo color que la fachada.

8. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES

Aquellos elementos técnicos de las instalaciones imprescindibles para el correcto uso de las edificaciones, que necesariamente deban disponerse hacia el exterior, deberán quedar totalmente integrados en la composición general de la edificación.

Artículo 30. Cubiertas.

1. La cubierta se configurará a dos, tres (exclusivamente en edificaciones adosadas en uno de sus lados) o cuatro aguas.

2. Quedan prohibidas las soluciones de bajocubierta retranqueadas en ático, así como las de ruptura de los faldones de cubierta para la materialización de terrazas enclaustradas en los mismos.

3. Cuando se trate de ejecutar una nueva cubierta, su perfil quedará limitado por una pendiente mínima del 25% y máxima del 35%. A la hora de configuración de la misma, deberá tenerse en cuenta en su caso la forma de la cubierta de los edificios contiguos en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene, evitando y/o minimizando las pequeñas diferencias o distorsiones que pudieran derivarse de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza.

4. Salvo preexistencias, se prohíbe la ejecución de buhardillas o cubiertas amansardadas en la totalidad del ámbito del Plan.

5. Los espacios habilitables correspondientes a la planta bajocubierta deberán quedar integrados en el interior de los planos que conforman los faldones de la misma, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada. Por consiguiente, encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los conductos de humos o ventilación -siempre retranqueados respecto al plano de fachada y acabados en los materiales utilizados en éstas-, las antenas audiovisuales, y los pararrayos. En todo caso se deberá



justificar la necesidad de la disposición de estas instalaciones debiendo quedar correctamente integradas en el entorno.

6. Los huecos o aberturas suplementarias para la iluminación y ventilación de los espacios habitables en la planta bajo cubierta se resolverán incorporados al plano inclinado de la misma, sin sobresalir del mismo ni, por el contrario, formar entrantes o volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas. Irán ubicados preferentemente según los ejes de modulación de los huecos de fachada y la superficie de cada uno de ellos no superará $1,5 \text{ m}^2$.
7. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas curvas o mixtas, en su color natural o similares. Asimismo, serán del mismo material los elementos complementarios que se requieren, como remates y cumbres. Se prohíben la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos de cualquier tipo.
8. Las aguas pluviales se podrán recoger en canalones que preferentemente irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, serán de zinc, de cobre o metálicos pintados.
9. Se autoriza la disposición de sistemas de captación de energía solar en los faldones de cubierta siempre que resulten perfectamente integrados en éstos y queden incorporados en el plano inclinado de la misma, sin sobresalir del mismo.
10. Aquellos elementos técnicos de las instalaciones imprescindibles para el correcto uso de las edificaciones, que necesariamente deban disponerse hacia el exterior, deberán quedar totalmente integrados en la composición general de la edificación. Quedan prohibidos los elementos de las instalaciones de aire acondicionado o similares.

Artículo 31. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos.

1. Quedan expresamente prohibidas las marquesinas en la totalidad del ámbito, salvo en los edificios singulares.
2. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera, de 2,30m. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm y en ningún caso superar los 2,5m. Serán de lona, en colores armónicos con el entorno.
3. En una misma edificación todos los toldos deberán ser iguales características (forma, materiales, color, etc.).
4. No se posibilita en las parcelas la implantación de carteles o letreros de tipo publicitario exentos o situados en los cierres adyacentes a la vía pública.
5. Se admiten rótulos en la planta baja de las edificaciones, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Encajados bajo el dintel del hueco de la fachada y remetidos respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

No podrán tener una anchura superior a 30 cms, pudiendo ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra, madera u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabadas en bajo relieve, u otras soluciones acordes con el entorno.

- b) En placas adosadas a muros de fachada.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5 cms. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón, madera u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente los materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio visto y otros acabados metalizados brillantes.

6. En una misma edificación los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.
7. No se admiten vitrinas por el exterior de la fachada, quedando prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.
8. Se prohíben terminantemente los rótulos y anuncios luminosos formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior.



9. Se prohíbe la instalación al exterior de las fachadas y carpinterías, de módulos de aire acondicionado, antenas, y todos aquellos elementos de las instalaciones que no queden perfectamente integrados en la composición de la fachada en la que se hayan de incluir.

Artículo 32. Elementos de comunicación vertical.

1. Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, la habitabilidad, y/o la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.
2. Las escaleras previstas de comunicación de plantas habitables cumplirán las siguientes condiciones:
 - Ancho mínimo de los tramos de escalera 1,00 m.
 - Anchura mínima de la huella sin vuelo.....26 cm.
 - Altura máxima de la tabica19 cm.
 - Número máximo de peldaños por tramo..... 14En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesta ésta a 40 cm. de su borde interior.
3. La solución constructiva a adoptar en la disposición de ascensores deberá permitir que las instalaciones del mismo, incluida la sala de máquinas, queden inscritas dentro del volumen edificado, no autorizándose en cualquier caso que sobresalga el casetón más de 50 cms sobre el faldón de la cubierta.

Artículo 33. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

1. Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a usos de accesos, jardines, huerta, áreas de estancia y expansión, privativos de los edificios que ocupan las mismas.
2. La implantación de edificaciones auxiliares o anejas en los espacios no edificados sobre rasante, independientes de la edificación principal, deberá ser regulada de manera expresa por la correspondiente O.P., entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

Cuando así quede establecido en la correspondiente O.P., se posibilita la construcción de nuevas edificaciones anejas, la readecuación de las existentes, o la eliminación o en su caso sustitución de las que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que en la O.P. se prevea la readecuación de los anejos existentes cuya edificabilidad queda consolidada, éstos podrán mantenerse en su actual emplazamiento, ser reubicados en otra forma y posición dentro de la parcela privada o, en su caso, quedar eliminados.

Las intervenciones que se realicen en las construcciones existentes así como en las de nueva creación, habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones auxiliares o anejas deberán situarse adosados al edificio principal o integrados con el mismo y ser compositivamente acordes con el conjunto de la unidad edificatoria. Si fueran adosadas a un edificio principal preexistente, no se desvirtuará la composición de la primitiva edificación. Si fueran medianeras o estuvieran próximas a una edificación vecina, habrán de procurar así mismo la correcta integración con ésta.
- b) Los huecos de acceso, iluminación y ventilación quedarán proporcionados respecto a los del conjunto edificado.
- c) Las soluciones constructivas y los materiales serán iguales a los utilizados en la edificación principal. Todos los paramentos que permanezcan a la vista (incluidas las paredes medianeras con otra propiedad) deberán quedar resueltos y acabados correctamente.
- d) Con carácter general y salvo indicación en contrario en la correspondiente O.P., el perfil de la edificación sobre la rasante corresponderá al de una planta situada directamente bajo el tablero de la cubierta (*planta bajo cubierta* (BC)), la cual se resolverá a una o dos aguas, terminada con el mismo material de cubrición que la edificación principal y prolongada en aleros volados sobre las fachadas.

Se prohíben expresamente las cubiertas planas y las terrazas. Sólo excepcionalmente si la cubierta de la edificación auxiliar fuera accesible desde las cotas del terreno libre circundante (público o privado) ésta podrá disponerse aterrada.



e) Los parámetros urbanísticos a cumplir para la implantación de este tipo de construcciones son las siguientes:

- *Ocupación máxima:..... la establecida en la O.P.
- * Altura máxima de alero:
 - En la fachada de acceso:..... 2,5 m
 - En la fachada más alta:..... 3,0 m
- *Pendiente máxima de la cubierta:.....30%

No obstante lo anterior, con el fin de lograr una mejor integración con la edificación principal, el Ayuntamiento podrá justificadamente y de forma puntual permitir pequeños reajustes sobre las dimensiones máximas aquí fijadas.

En cualquier caso, para la construcción o readecuación de una *edificación auxiliar* de forma independiente a la *edificación principal*, será precisa la presentación de un documento que comprenda un plano de situación definiendo su ubicación, así como la documentación que resulte necesaria para definir los elementos a construir.

3. Ello no obstante, será posible siempre que las dimensiones y forma de la parcela lo permitan, la construcción de "cubiertas para aparcamiento en superficie", de conformidad con los parámetros y condiciones que a continuación se señalan:

a) La estructura de cubierta será como máximo para dos vehículos.

b) Los parámetros urbanísticos a cumplir por este tipo de instalaciones son las siguientes:

- *Ocupación máxima.....30m² abiertos (a medir desde las caras exteriores de la estructura portante)
- *Altura máxima de alero..... en el lado más alto 3 m
- *Vuelo máximo de alero.....50 cm

En el caso de que se trate de una instalación exenta, podrá disponer de cerramiento en la parte frontal. No así si se encuentra adosada a la edificación principal. En ninguno de los laterales se podrá disponer de cerramientos.

c) Materiales a utilizar:

- La estructura podrá ser de metal o de madera.
- En cerramiento frontal: paramentos de piedra, aplacados de piedra, ladrillo o bloque de hormigón raseado y pintado o recubrimiento de madera. En cualquier caso deberá guardar consonancia con la edificación principal, y habrá de ser compositivamente acorde con la edificación aneja, en caso de que exista.
- En cubierta: la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana.

En cualquier caso, para su construcción será precisa la presentación de un documento que comprenda un plano de situación definiendo su ubicación, así como la documentación que resulte necesaria para definir los elementos a construir.

4. Se prohíbe la construcción de tejavanas o aterpes (porches abiertos exentos o adosados a la edificación principal) con otro fin distinto a los indicados en el presente artículo, salvo en aquellas unidades edificatorias en las que la O.P. consolide expresamente los existentes. En estos casos, podrán mantenerse en su actual configuración y tamaño o ser eliminados.

5. Los jardines, patios, huertas o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias. Se permite la disposición en ellos de escaleras y rampas de acceso a la edificación. Éstas deberán realizarse con materiales y formas tradicionales del entorno y quedar perfectamente integradas en el conjunto construido.

6. La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda, por lo que queda expresa y terminantemente prohibida.

7. La construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, se realizará con arreglo a lo establecido en las presentes Ordenanzas. Serán preferentemente de mampostería de piedra, y en su defecto se ejecutarán mediante soluciones que permitan su posterior revoco. Deberán disponerse soluciones mixtas a base de un murete ciego de altura variable entre 0,50 - 1m (1,5m en su punto más alto) y verja metálica, pudiendo trasdosarse con seto o vegetación. En todo caso no se admitirán materiales, colores o acabados que desentonen con los característicos del área.

Los cierres provisionales a base de estacas de madera o alambre o similares, no tendrán una altura superior a 1,5m.

7. Aquellos espacios sometidos a algún tipo de servidumbre de uso público se dedicarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin restricciones de ningún tipo.



Sección Segunda:

CONDICIONES DE USO.

Artículo 34. Dotación de Aparcamientos o Garajes.

En el interior de cada una de las parcelas de titularidad privada destinadas a uso residencial donde se ordenan construcciones de nueva planta, se deberá prever el terreno/recinto suficiente para la disposición del número de plazas equivalente al establecido en el art. 79 de la ley 2/2006, (0,35 plazas de aparcamiento o garaje por cada 25 m²_(c) de techo, materializados sobre la rasante de dicha parcela) o el /los que le sustituyan, pudiendo el Ayuntamiento en su momento, exigir su habilitación definitiva.

Sección Tercera:

CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

Artículo 35. Aplicación de la normativa vigente.

1. Todas las edificaciones que se realicen al amparo del presente Plan Especial cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, así como por la Normativa Básica vigente.
2. PROTECCION DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS: Siempre que puedan representar peligro de caída para las personas, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

Sección Cuarta:

CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD.

Artículo 36. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

1. Cualquier tipo de intervención constructiva en un edificio residencial cumplimentará los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa vigente.
2. En particular, serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas contenidas en la vigente legislación en la materia, y en concreto las establecidas en el art. 62 del vigente Plan General.
3. No obstante lo anterior, no serán aplicables a las edificaciones "protegidas" aquellas especificaciones contenidas en materia de habitabilidad que hagan imposible el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación o protección del patrimonio edificado.
4. Así mismo, se excepciona la U.E. Z-04 en lo relativo a la superficie útil mínima que habrán de tener las viviendas resultantes de la segregación para la disposición del número de viviendas posibilitado por la O.P. en cada planta, la cual en ningún caso podrá ser inferior a 31,5m², así como en lo relativo a aquellas condiciones de distribución y tamaño de las estancias contenidas en el citado art.62 derivadas de aquella.

Artículo 37. Condiciones mínimas de habitabilidad de los locales.

Los locales destinados a otros usos autorizados dispondrán preferentemente de iluminación natural. Igualmente dispondrán de ventilación natural, que podrá ser completada mediante ventilación artificial o forzada en los casos en los que sea preciso por la actividad que se desarrolla y el cumplimiento de la normativa de aplicación subsidiaria en cada caso.

En previsión de esta exigencia, en todos los edificios residenciales de nueva planta, se dispondrá en planta baja de conductos de evacuación de humos y gases hasta la cubierta con un mínimo de un conducto por cada 60 m² de superficie de planta baja.

CAPITULO 5 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO, COMPOSICIÓN Y ACABADO GENERAL REFERIDOS A LA EDIFICACIÓN SINGULAR DE NUEVA PLANTA DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO.

Artículo 38. Condiciones generales de aplicación.

1. La composición de estos edificios se adecuará, como criterio general, a su caracterización funcional, pudiendo en caso de relevantes usos públicos, expresar su significado distinguiéndose del tejido residencial.

Su formalización arquitectónica responderá a criterios contemporáneos, si bien desde planteamientos proyectuales de integración y respeto al contexto edificado tradicional y al paisaje natural. En este sentido, se deberá tener



siempre presente las condiciones del entorno edificado preexistente, a efectos de su correcta integración paisajística en el tejido urbano ya construido.

2. Siempre que la intervención quede suficientemente justificada, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar los siguientes acabados:

- Hormigón visto en fachadas.

- Paneles prefabricados, con acabados exteriores en chapa esmaltada, aplacados de madera o aglomerados de madera, hormigón u otros acabados cerámicos o metálicos, excluyendo materiales plásticos, y aluminio en su color.

3. La carpintería tendrá libre disposición constructiva, admitiéndose además de los materiales contemplados para las parcelas residenciales, acabados en materiales nobles, como bronce y cobre, así como acero inoxidable mate.

Por su parte los sistemas de oscurecimiento serán libres, en consonancia con la caracterización del edificio, excluyéndose únicamente las persianas enrollables.

4. Como materiales de cubrición en cubiertas inclinadas, además de los autorizados para las parcelas residenciales se permitirá la utilización de placas de cobre o de metal lacado.



TITULO TERCERO **CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.**

CAPITULO 1: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 39. Ambito y régimen de las intervenciones urbanizadoras.

1. Las distintas actuaciones urbanizadoras promoverán el carácter y la estructura urbana singulares del área, y utilizarán con ese fin soluciones de diseño (mobiliario urbano, materiales, etc.) acordes con la singularidad ambiental del entorno, de acuerdo a lo establecido en las presentes ordenanzas.
2. No obstante lo anterior, en todos aquellos aspectos referidos a la urbanización no contemplados en las citadas ordenanzas, siempre y cuando no contradigan los objetivos del P.E., se estará a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Arrasate.

Artículo 40. Condiciones de accesibilidad.

1. Cualquier actuación sobre el espacio público resultante del plan habrá de atenerse a las prescripciones contenidas en el *DECRETO 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.*

CAPITULO 2: REFERENCIAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO EN RELACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 41. Criterios Generales.

Los proyectos de urbanización que pudieran llegar a formularse en desarrollo del presente Plan Especial deberán responder a criterios comunes, entre ellos, los siguientes:

-Las soluciones empleadas en la adecuación y habilitación del espacio libre deberán potenciar el "carácter" del entorno edificado, componiendo junto con la edificación el paisaje urbano y coadyuvando a la lectura unitaria del mismo.

-Los diferentes tipos de vías y espacios libres quedarán integrados entre sí, tanto en el diseño y ordenación del espacio, como mediante la utilización de materiales, elementos de ajardinamiento, protección, mobiliario y señalización concertados. Así mismo, los distintos proyectos, deberán reforzar e integrar los recorridos peatonales a través de todo el ámbito del núcleo de Gesalibar y su entorno.

-En el conjunto del ámbito, las soluciones de ajardinamiento y vegetación favorecerán la recuperación y puesta en valor de los ejemplares arbóreos y vegetación singular ahora presentes en el área, y la utilización de especies vegetales con escasas necesidades de riego y mantenimiento, predominantemente de ciclo no anual y autóctono.

-Se preverá la instalación de contenedores soterrados, para la recogida selectiva de los distintos tipos de residuos sólidos urbanos que se producen en el área.

Artículo 42. Tratamiento superficial del espacio público.

1) se optará preferentemente por las siguientes soluciones:

- a) En los "viales y calles" de coexistencia y peatonales se priorizarán las soluciones que favorezcan la accesibilidad urbanística, sin saltos de rasante entre las aceras y rodadura, evitando los bordillos y escalones. El dimensionado de la zona de rodadura se ajustará estrictamente al mínimo necesario en cada caso y ésta quedará definida de forma precisa mediante el uso de diferentes pavimentos y/o la previsión de bolardos, etc. Se contemplan varias soluciones generales alternativas, a determinar en cada caso en el correspondiente proyecto de urbanización.
 - Pavimentación a base de adoquinados o enlosados de piedra, ya sea natural o artificial.
 - Pavimentación mediante soluciones mixtas, que mezclen lo anterior con pavimentos continuos a base de aglomerados asfálticos, hormigones lavados, hormigones impresos, o similar.
- b) En las áreas peatonales y vías cuya dimensión y función así lo permitan, se dispondrá arbolado y en su caso parterres de vegetación. Con carácter general se utilizarán especies autóctonas.
- c) En los espacios ajardinados, predominarán las áreas vegetadas, procurando limitar las zonas pavimentadas no permeables



2. No obstante, y siempre que quede suficientemente justificado en los correspondientes proyectos de obras de urbanización se podrán disponer soluciones de otro tipo, que en todo caso deberán ser acordes con las características físicas y ambientales del área.

Artículo 43 Medidas ambientales a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización.

1. Durante las obras de urbanización se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
2. Se deberá prever la retirada selectiva por horizontes de la capa superior del suelo fértil para su reutilización bien dentro del área a urbanizar como en otras zonas que así lo requieran. Si fuera necesario su acopio, éste se realizará en montones que, para facilitar su aireación y evitar la compactación, no deberán ser superiores a los dos metros de altura.
3. Las áreas colindantes que sean afectadas por las obras deberán ser restauradas. La restauración incluirá la restitución geomorfológica y edáfica del terreno, y la revegetación de los espacios susceptibles de mantener una cubierta vegetal.
4. Previo a cualquier actuación de urbanización se llevará a cabo la identificación y adecuada balización de los ejemplares arbóreos a proteger, o de ejemplares que resultaran de interés para ser transplantados.

CAPITULO 3: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 44. Redes de servicios urbanos

En relación al diseño, características y ejecución de las distintas redes de Infraestructuras que sirvan al área, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

Además, en cada caso será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como las exigencias de la compañía suministradora correspondiente. No obstante lo anterior, al igual que en las instalaciones de los edificios, se evitarán siempre que ello sea posible la instalación de armarios, conducciones, cableados y otros elementos en fachada o vistos, debiéndose en todo caso realizar la distribución de forma cuidada y minimizando al extremo el impacto producido por las distintas infraestructuras urbanas.



TITULO CUARTO **PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO.**

CAPITULO 1: PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO

Artículo 45. Edificios y Elementos construidos de interés histórico -arquitectónico

1. Los bienes y elementos que resultan protegidos por el presente Plan Especial son los siguientes:

a). Aquellos recogidos en el área por el vigente PGOU de Arrasate, bajo la categoría de **“1.2 Bienes inmuebles de Interés cultural”** esto es, los “Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos/conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco”:

-Auzoerota etxea (Molino de Gesalibar)

b). Aquellas edificaciones que sin contar con un apreciable valor arquitectónico, histórico o artístico, pretenden ser consolidadas en cuanto que son partes o elementos que contribuyen al mantenimiento de la escena y el paisaje urbano tradicional, desde un punto de vista fundamentalmente ambiental, por lo que quedan sujetos a **protección ambiental** y se incorporan en el catálogo anexo al vigente PGOU.:

-Abarrategi Behekoa etxea (Gesalibar, 3)

-Errotaetxe etxea (Gesalibar, 5)

-Etxebarritxu etxea (Gesalibar, 6)

-Etxetxo etxea (Gesalibar, 11)

-Tomasena etxea (Gesalibar, 12)

2. Los bienes y elementos que resultan protegidos por el presente Plan Especial en cualquiera de sus grados, no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

A los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de las citadas edificaciones, se estará al establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, como en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el deribo de los mismos.

Artículo 46. Intervenciones de rehabilitación en los Edificios y Elementos construidos de interés histórico-arquitectónico.

1. Con carácter general, en los bienes y elementos que resultan protegidos por el presente Plan Especial bajo la categoría de **“1.2 Bienes inmuebles de Interés cultural”** resulta autorizada la realización de obras de RESTAURACIÓN CIENTÍFICA y RESTAURACIÓN CONSERVADORA, ello en los términos regulados para este tipo de intervenciones constructivas rehabilitadoras en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

2. Con carácter general, en los bienes y elementos que resultan protegidos por el presente Plan Especial bajo la categoría de **“protección ambiental”**, resulta autorizada la realización de obras de CONSOLIDACIÓN y REFORMA en todos sus apartados, incluido en este caso el vaciado interior de la edificación.

Sólo en el caso de desaparición del edificio por fuerza mayor se permitirá la REEDIFICACIÓN. La misma se ajustará a los volúmenes existentes con anterioridad salvo en los edificios donde se permite la ampliación en altura, donde la misma no superará en más de 50 cm la del edificio existente.

Ello en los términos regulados para este tipo de intervenciones constructivas rehabilitadoras en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

En todo caso las intervenciones a realizar sobre estas edificaciones habrán de respetar las siguientes condiciones:

-Se realizará manteniendo el perfil edificatorio y la disposición así como los materiales de fachada, cubierta y estructura interior del edificio.

-Se realizará manteniendo el aspecto de terminación exterior del edificio primitivo, en la composición de volúmenes, cubiertas, cuerpos y elementos salientes, huecos de fachada, etc.

-Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos de interés, tanto en el exterior como en el interior del edificio, como escudos, arcos, dinteles, puertas, recercos, aleros, etc.

-Se mantendrán también aquellos elementos básicos en la estructura del edificio, como los muros medianeros existentes, arcadas y porches en las entradas o estructuras y cubiertas de madera.

-Se despojará al edificio principal de todos los añadidos, tejavanas, silos y cualquier elemento que desvirtúe el aspecto de la primitiva edificación.



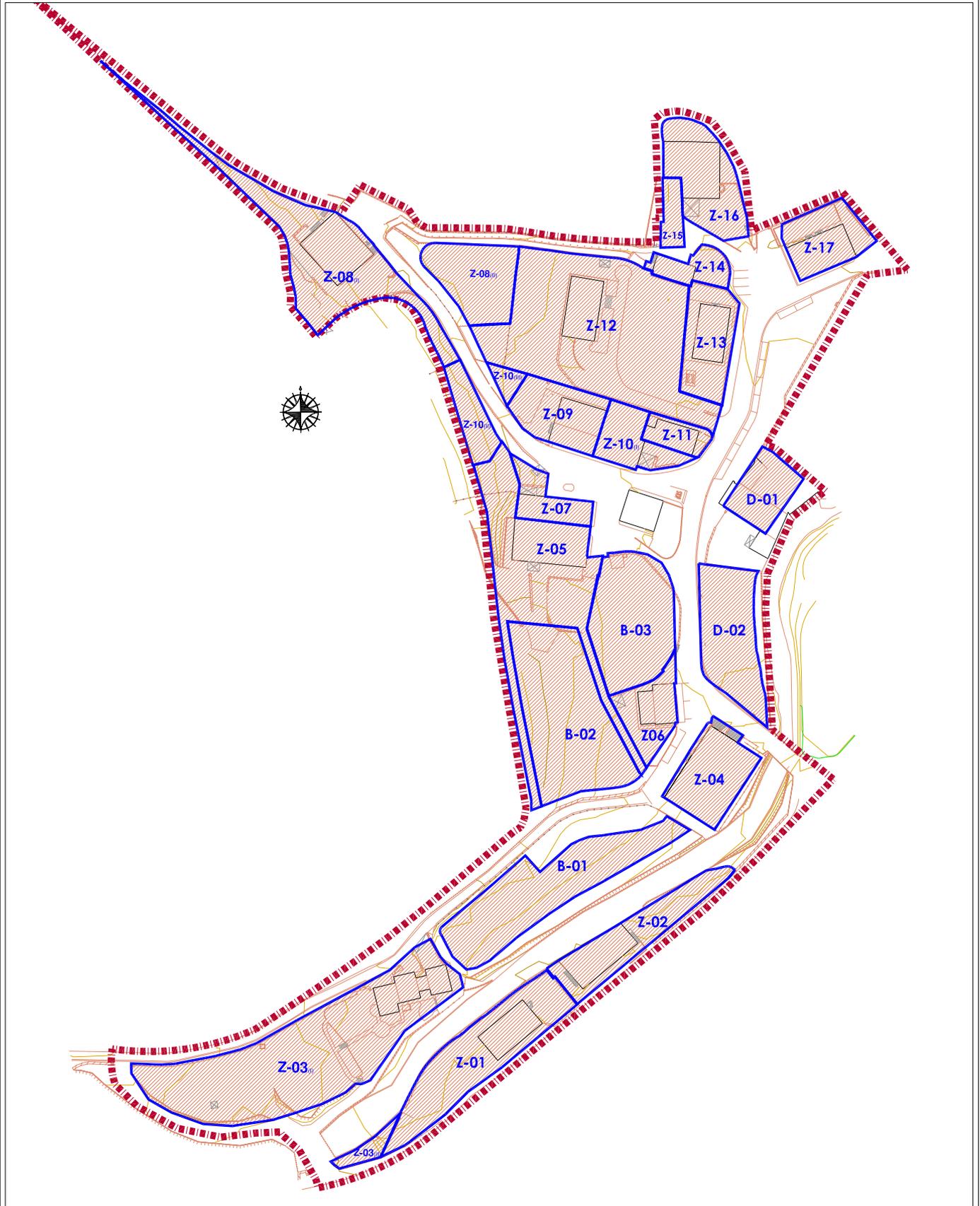
PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina/ Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1. GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011



UNIDADES EDIFICATORIAS





ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

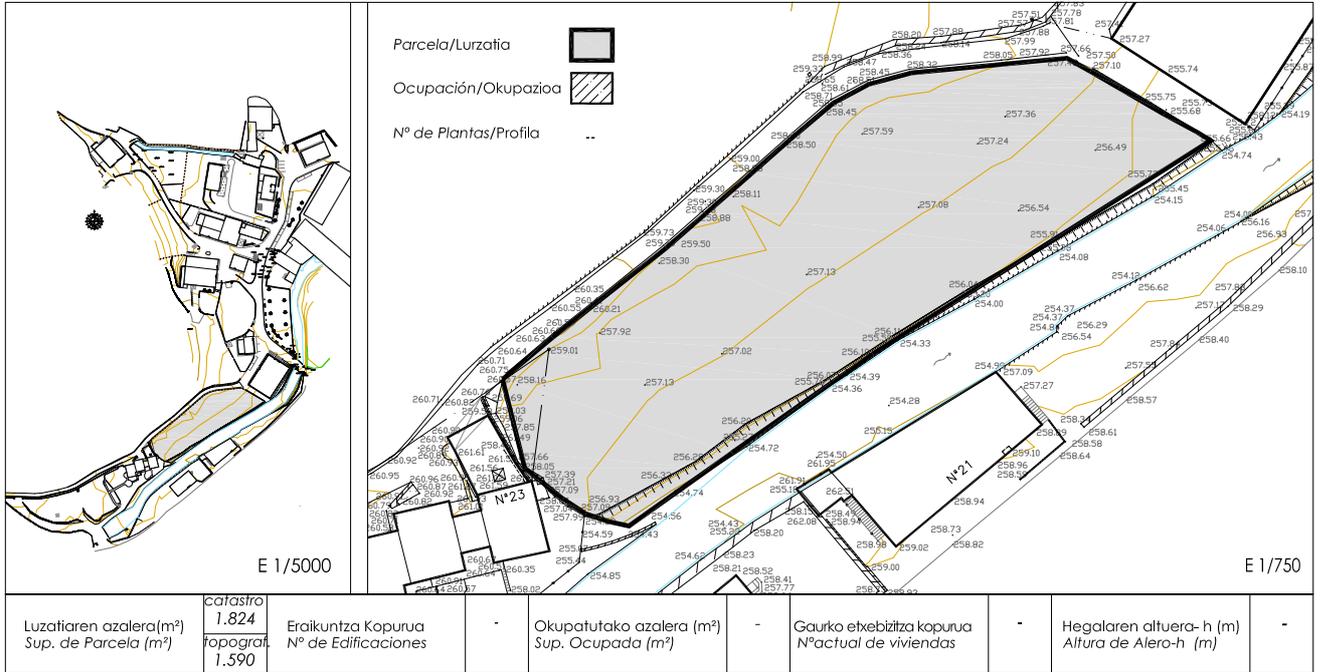
B-01

KATASTRO ERREFERENTZIA 3868049
REFERENCIA CATASTRAL

(lehen U.E.-04)

GESALIBAR(905)

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



OHARRAK/OBSERVACIONES:

Eraikinik gabeko lur-eremua

Parcela sin edificación

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

B-02

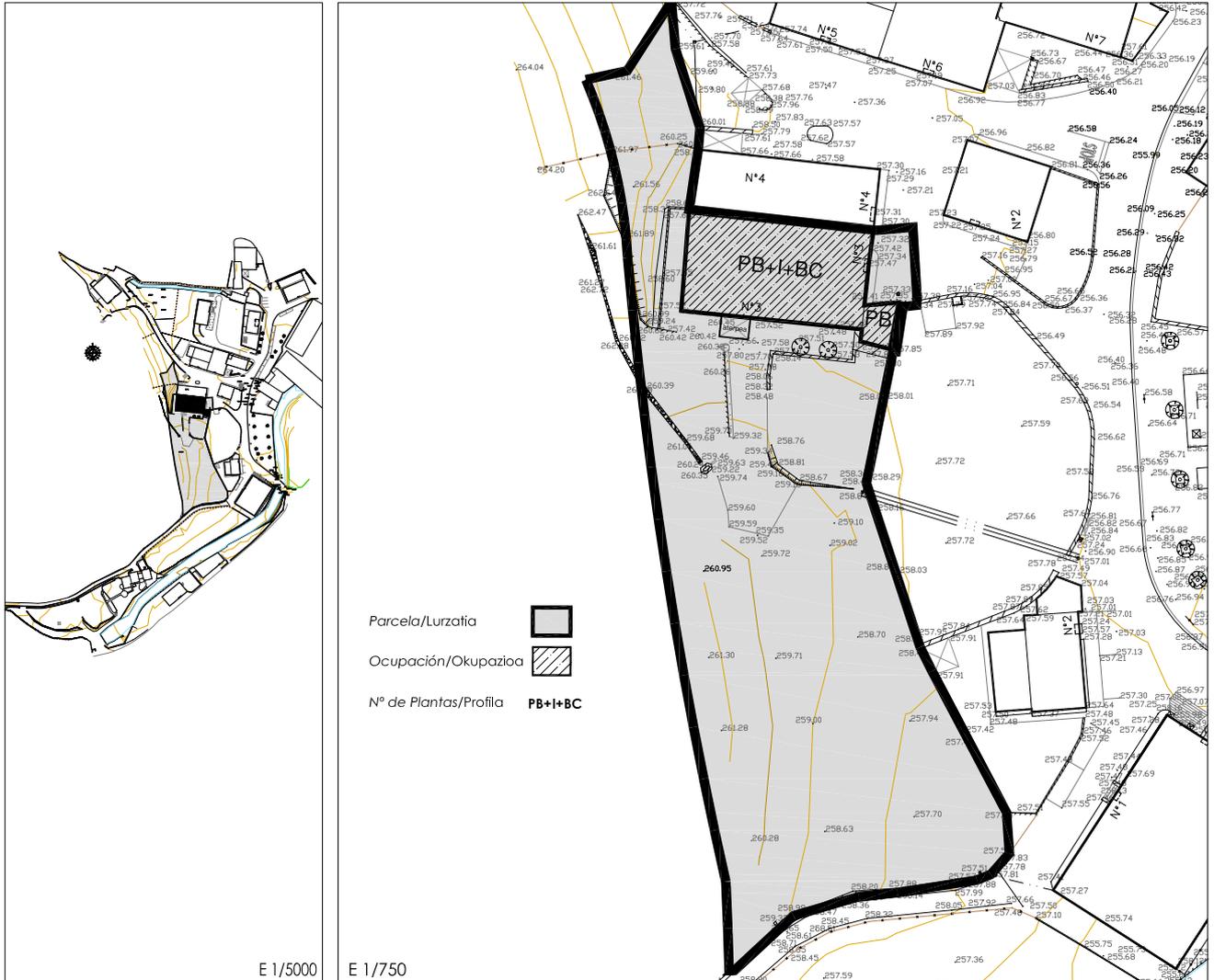
KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868009
(EN PARTE)

(lehen U.E.-06B)

GESALIBAR, 3 - Abarrategi behekoa etxea

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



Luzatiaren azalera(m ²) Sup. de Parcela (m ²)	catastro 2.513 topograf. 2.513	Eraikuntza Kopurua Nº de Edificaciones	-	Okupatutako azalera (m ²) Sup. Ocupada (m ²)	-	Gaurko etxebizitza kopurua Nº actual de viviendas	-	Hegalaren altuera-h (m) Altura de Alero-h (m)	-
--	---	---	---	---	---	--	---	--	---

OHARRAK/OBSERVACIONES:

B-02 eraikuntza unitatea Abarrategi behekoa etxearen lursail libreek (eraiki gabeeek) osatzen dute.
Besteak Z-05 eraikuntza unitatearenak dira.

La u.e. B-02, se conforma a partir de terrenos libres (sin edificar) pertenecidos a Abarrategi behekoa etxea.
El resto corresponden a la u.e. Z-05.

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

B-03

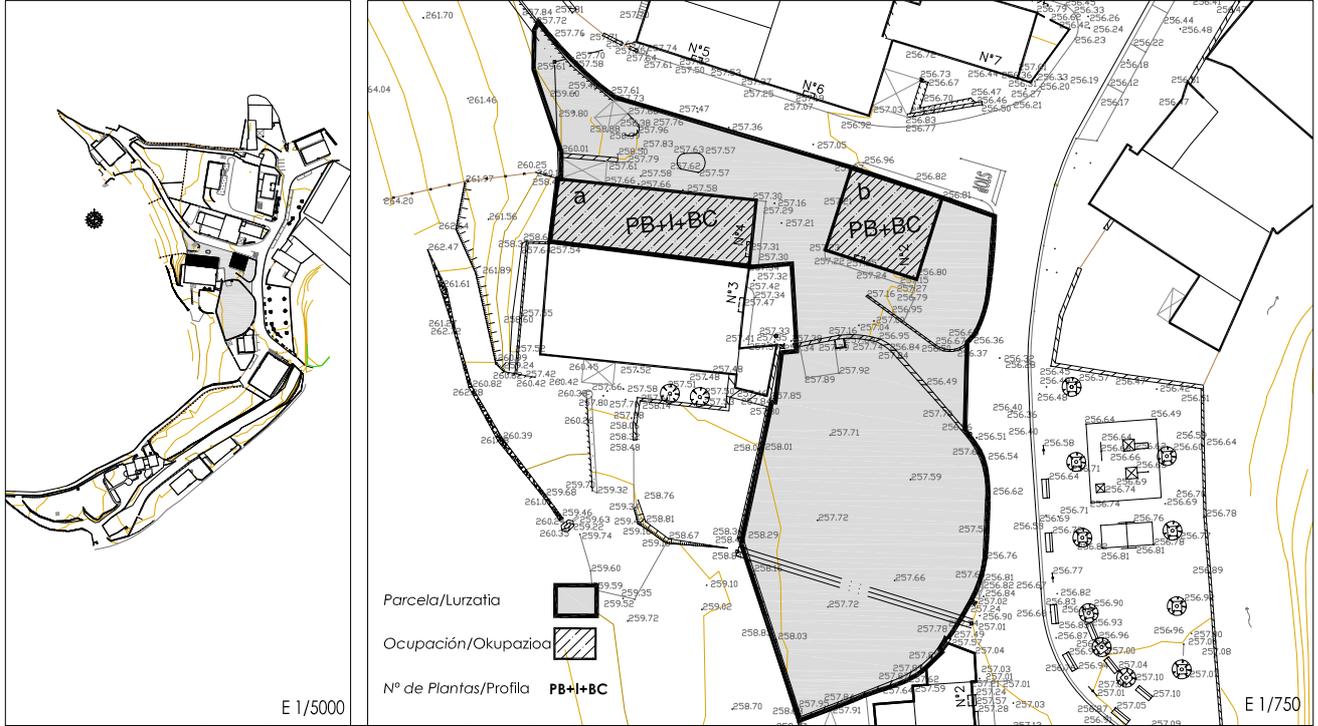
(lehen U.E.-07B)

GESALIBAR, 4 - Abarrategi goikoa - Bentamotz

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868008
(EN PARTE)

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



Luztaziaren azalera(m ²) Sup. de Parcela (m ²)	catastro 1560 topograf. 1360	Eraikuntza Kopurua Nº de Edificaciones	-	Okupatutako azalera (m ²) Sup. Ocupada (m ²)	-	Gaurko etxebizitza kopurua Nº actual de viviendas	-	Hegglaren altuera-h (m) Altura de Alero-h (m)	-
---	---------------------------------------	---	---	---	---	--	---	--	---

OHARRAK/OBSERVACIONES: B-03 eraikuntza unitatea Abarrategi goikoa etxearen lursail libreek (eraiki gabeeek) osatzen dute. Besteak Z-07 eraikuntza unitatearenak dira.

La u.e. B-03 se conforma a partir de terrenos libres (sin edificar) pertenecidos a Abarrategi goikoa etxea. El resto corresponden a la u.e. Z-07.

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

Z-01

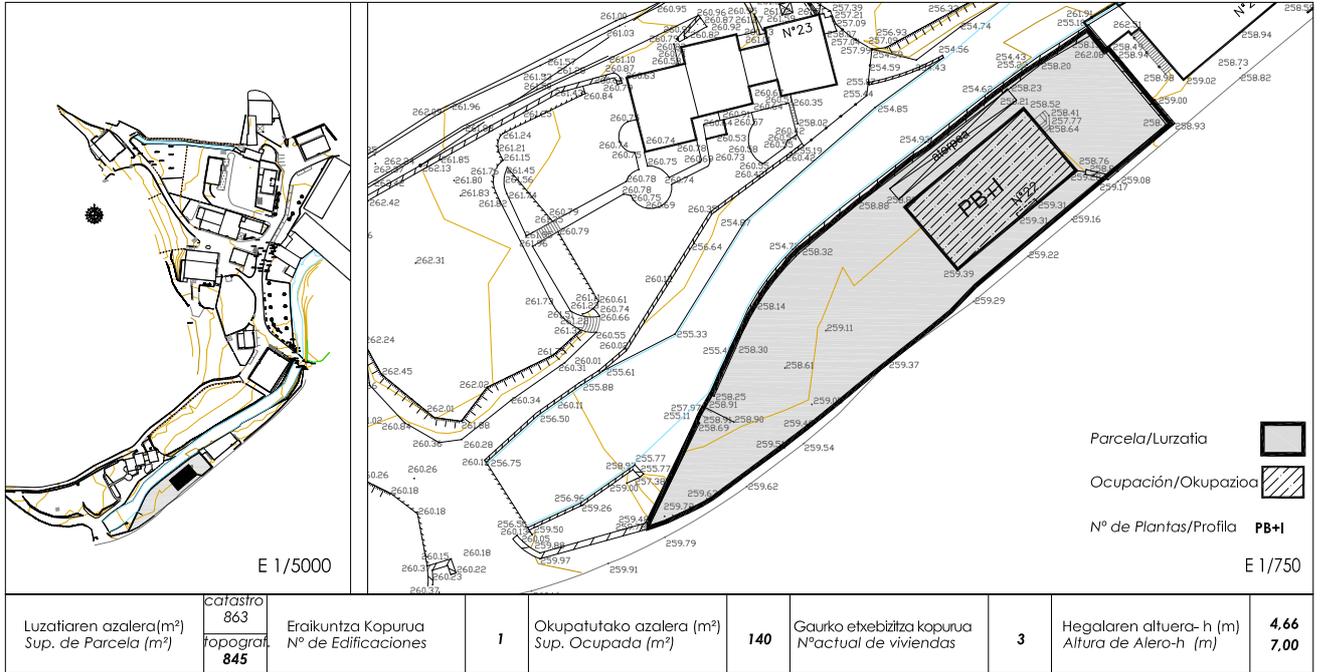
GESALIBAR, 22- Mikeletes etxea

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3867007

(lehen U.E.01)

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

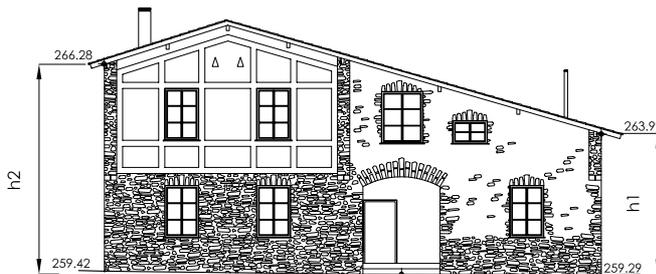


OHARRAK/OBSERVACIONES:

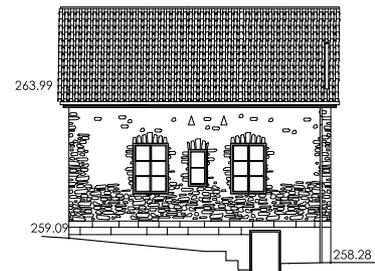
Jasotako eraikinak okupatzen duen azalera gain, partzela librean aterpe edo teilape bat dago, gutxi gorabehera 25 m² dituelarik.

Además de la superficie ocupada por la edificación indicada, existe sobre la parcela libre un aterpe o tejavana de 25 m² de superficie aproximada.

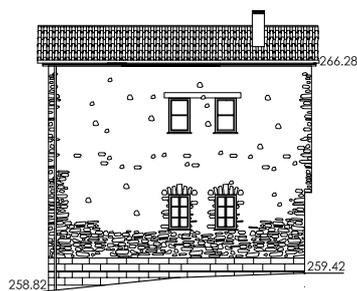
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

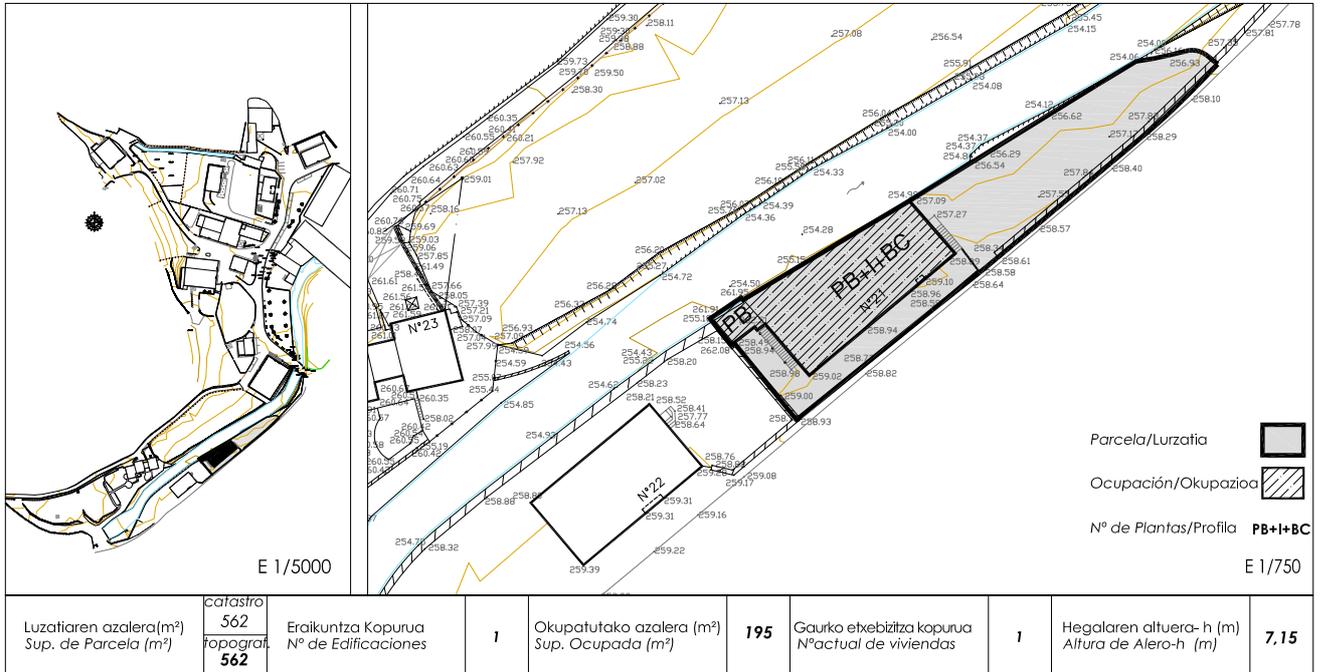
Z-02

(lehen U.E.02)

GESALIBAR, 21- Garajena etxea

KATASTRO ERREFERENTZIA 3868017
REFERENCIA CATASTRAL

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



OHARRAK/OBSERVACIONES:

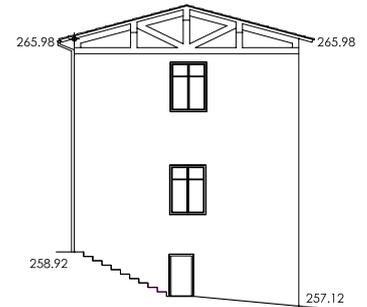
Gaur egungo EA solairu ez da kontutan hartuko, O.O.-en 22.3 artikuluaaren arabera "eraikinaren profila" neurterakoan.

La planta BC actual, no es computable a efectos del "perfil de la edificación" de acuerdo al art. 22.3 de las O.G.

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



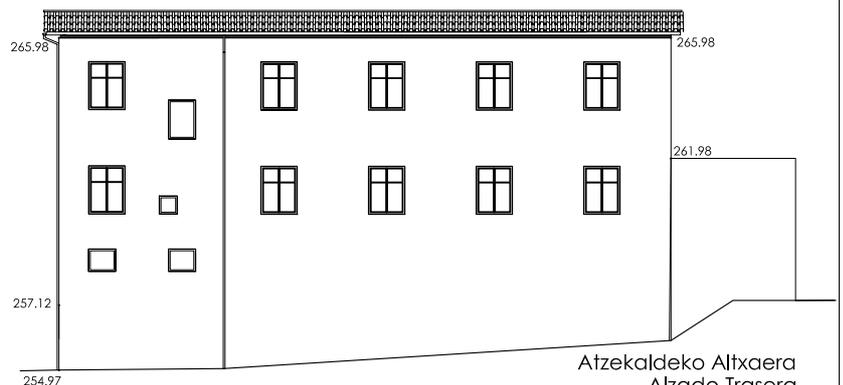
Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

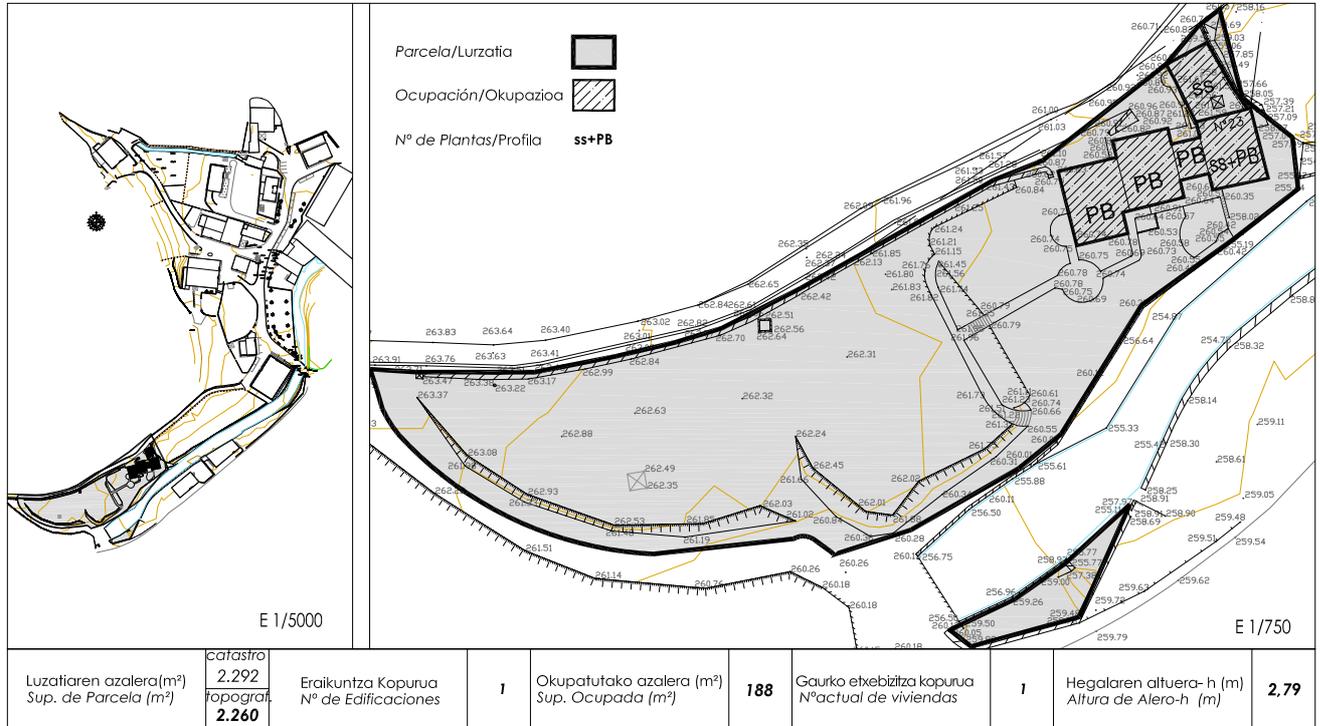
Z-03

GESALIBAR, 23- Auzoerrotta etxea (Molino de Gesalibar)

KATASTRO ERREFERENTZIA 3867008
REFERENCIA CATASTRAL

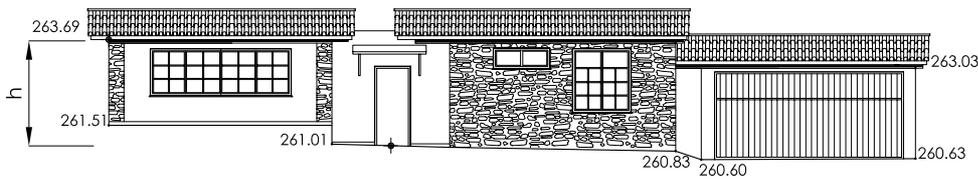
(lehen U.E.-03)

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

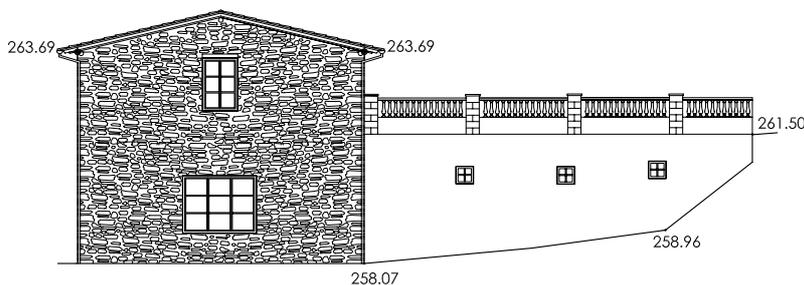


OHARRAK/OBSERVACIONES:

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/200



Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

Z-04

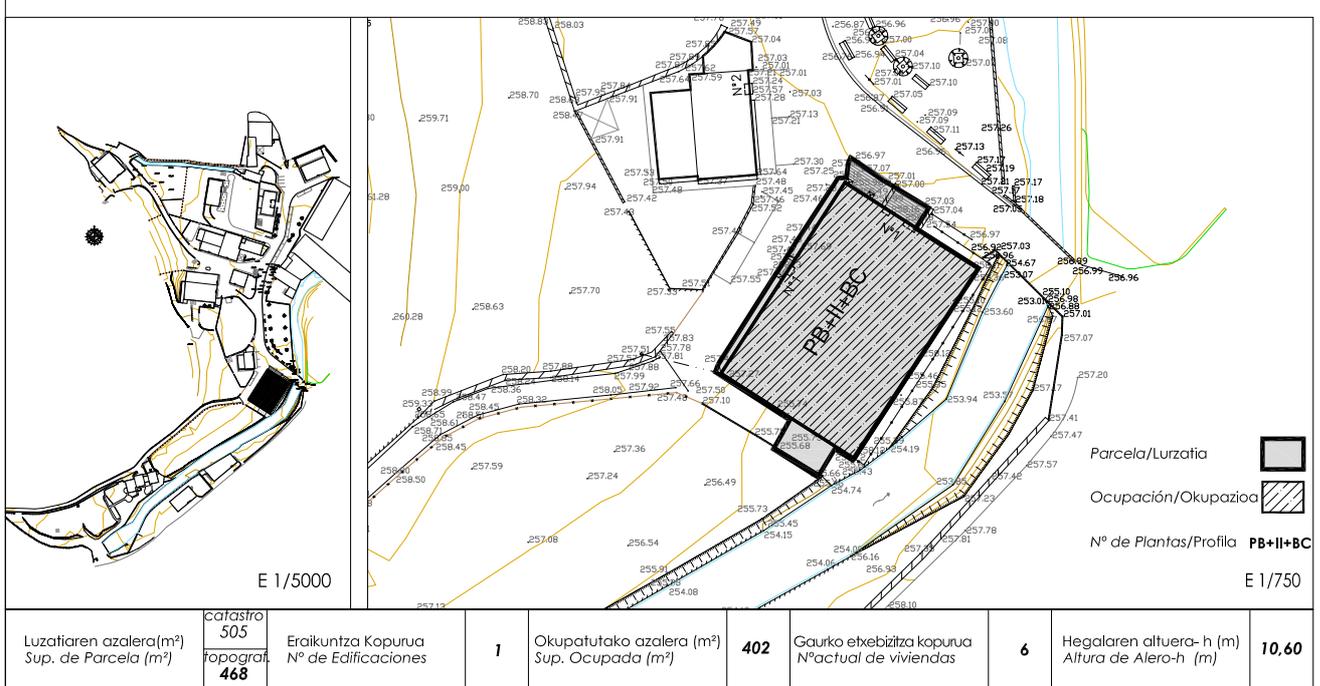
(lehen U.E.-05)

GESALIBAR, 1- Ibai-ondo etxea

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868002

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



OHARRAK/OBSERVACIONES:

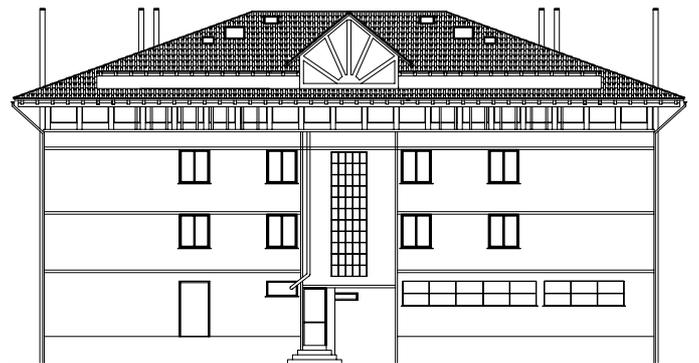
Gaur egun 2 etxeb. ditu 1.S., 2 etxeb. 2.S. eta beste 2 EA.S.

Actualmente tiene 2 viv en P1ª, 2 viv. en P2ª y 2 viv.en PBC.

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/300



Aurrekaldeko Altzaera/Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera/Alzado Lateral Derecho



Ezkerraldeko Altzaera/Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera/Alzado Trasero



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

Z-05

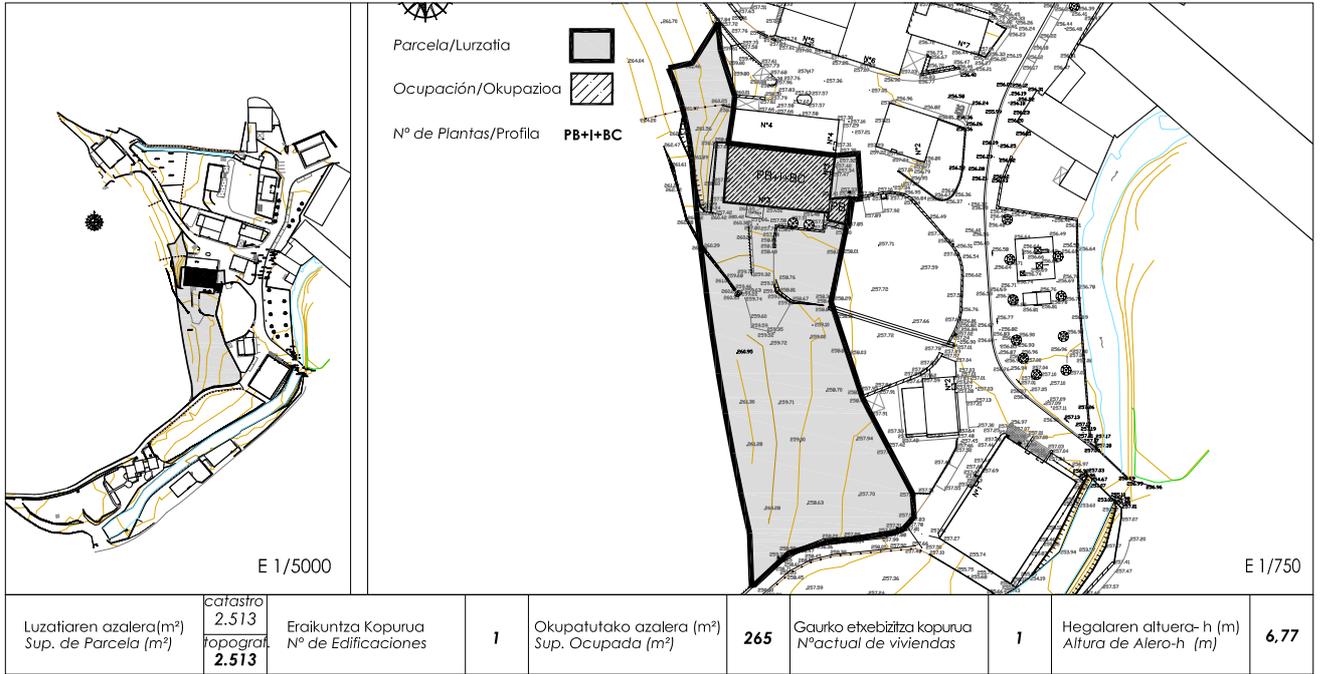
KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868009
(EN PARTE)

(lehen U.E.-06)

GESALIBAR, 3 - Abarrategi behekoa etxea

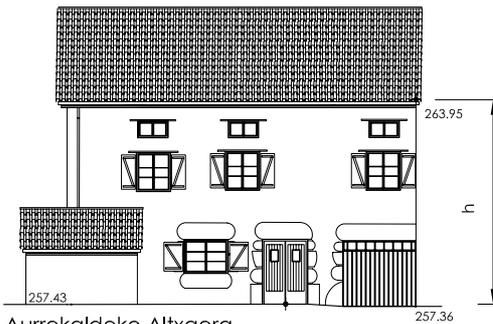
I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA / INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



OHARRAK/OBSERVACIONES: B-2 eraikuntza unitatea Abarrategi behekoa etxearen lursail libreek (eraiki gabeeek) osatzen dute. Besteak Z-05 eraikuntza unitatearenak dira. Jasotako eraikinak okupatzen duen azaleraz gain, partzela librean aterpe edo teilape bat dago, gutxi gorabehera 8 m² dituelarik.

La u.e. B-02, se conforma a partir de terrenos libres (sin edificar) pertenecidos a Abarrategi behekoa etxea. El resto corresponden a la u.e. Z-05. Además de la superficie ocupada por la edificación indicada, existe sobre la parcela libre una tejavana de 8 m² de superficie aprox.

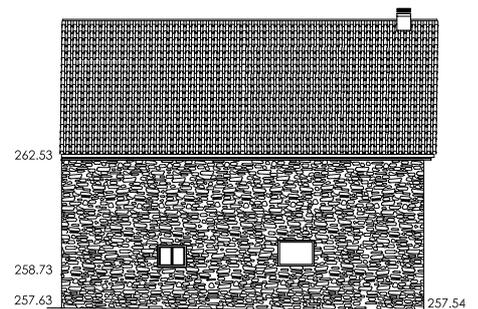
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

Z-06

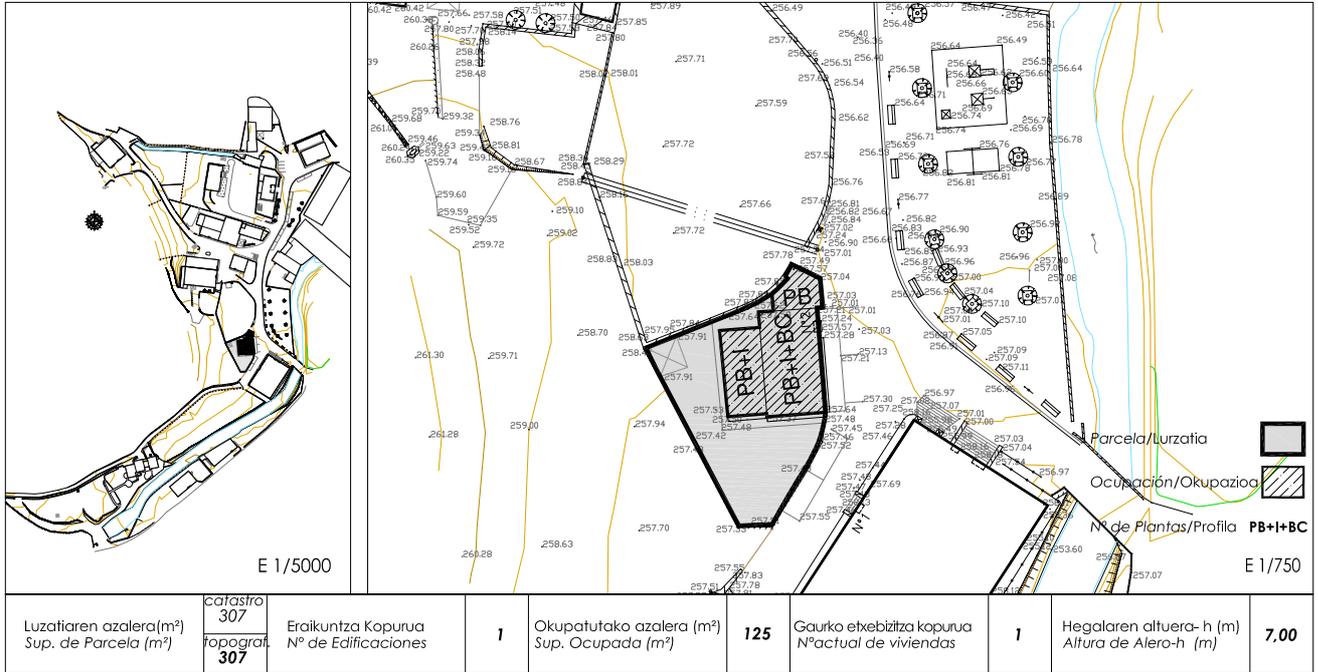
(lehen U.E.-07)

GESALIBAR, 2 - Toki-alai etxea

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868007

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

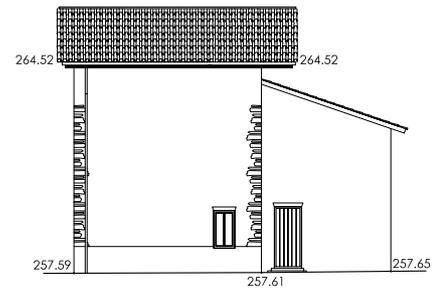


OHARRAK/OBSERVACIONES:

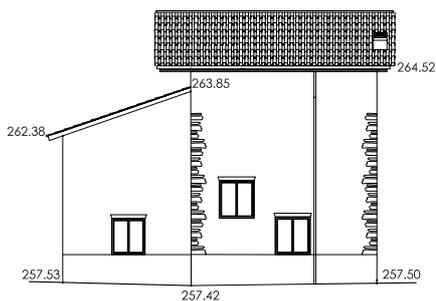
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



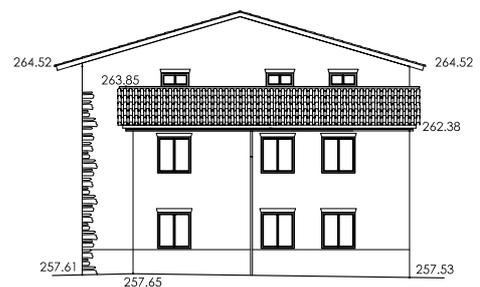
Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho



Ezkerkaldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

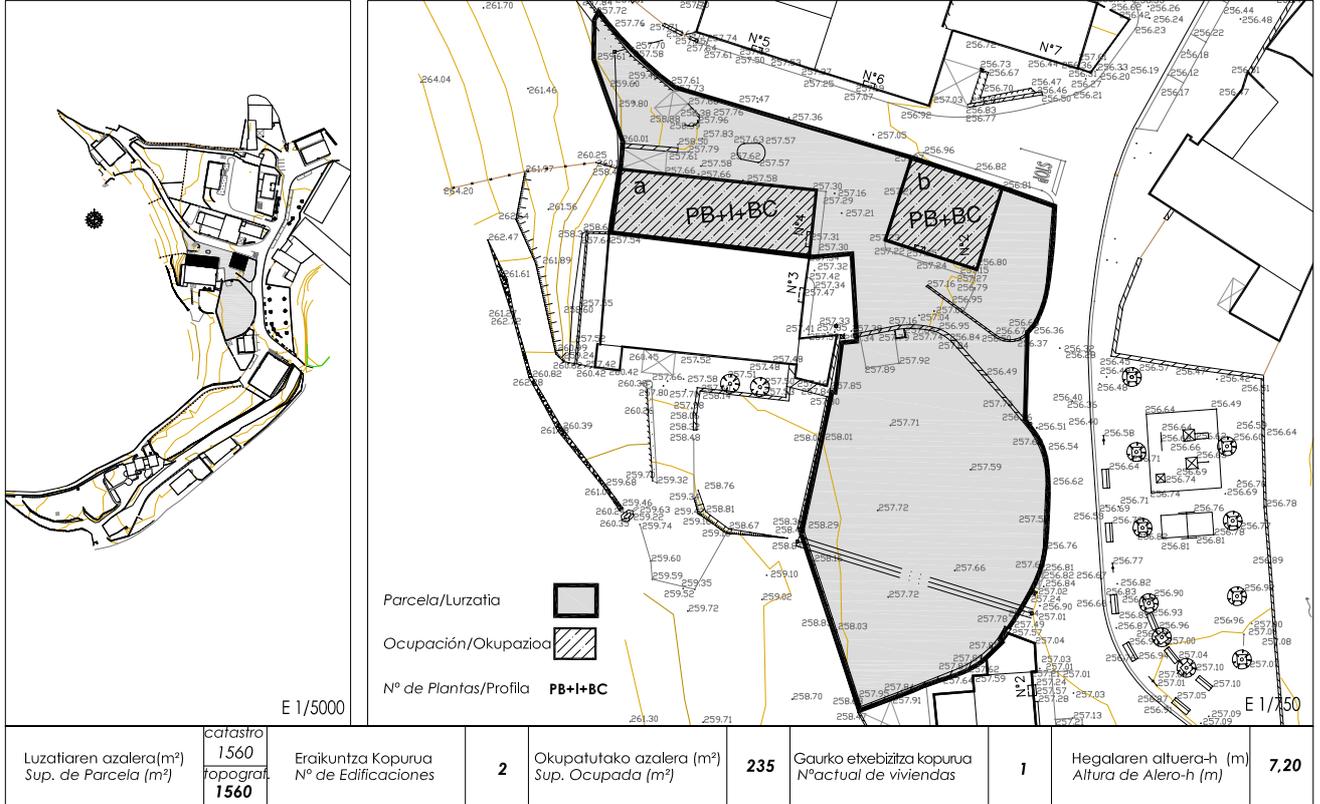
Z-07

KATASTRO ERREFERENTZIA 3868008
REFERENCIA CATASTRAL (EN PARTE)

(lehen U.E.-08)

GESALIBAR, 4 - Abarrategi goikoa - Bentamotz

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

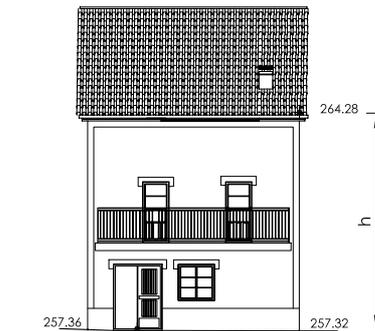


OHARRAK/OBSERVACIONES: B-03 eraikuntza unitatea Abarrategi goikoa etxearen lursail libreek (eraiki gabeeek) osatzen dute. Bestiak Z-07 eraikuntza unitatearenak dira.

La u.e. B-03 se conforma a partir de terrenos libres (sin edificar) pertenecidos a Abarrategi goikoa etxea. El resto corresponden a la u.e. Z-07.

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/300

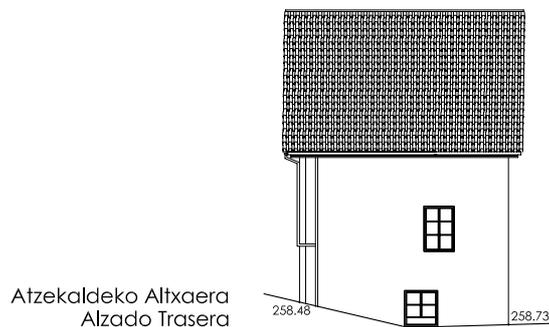
(a-Abarrategi Goikoa)



Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal

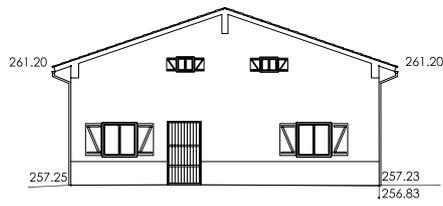


Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho

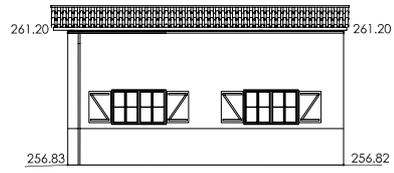


Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera

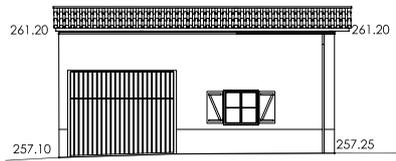
(b- Bentamotz)



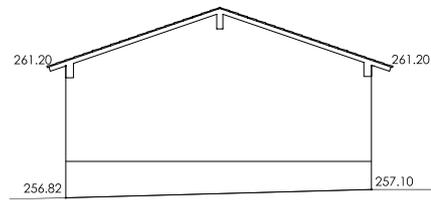
Aurrekaldeko Altxaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altxaera
Alzado Lateral Derecho



Ezkerraldeko Altxaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altxaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

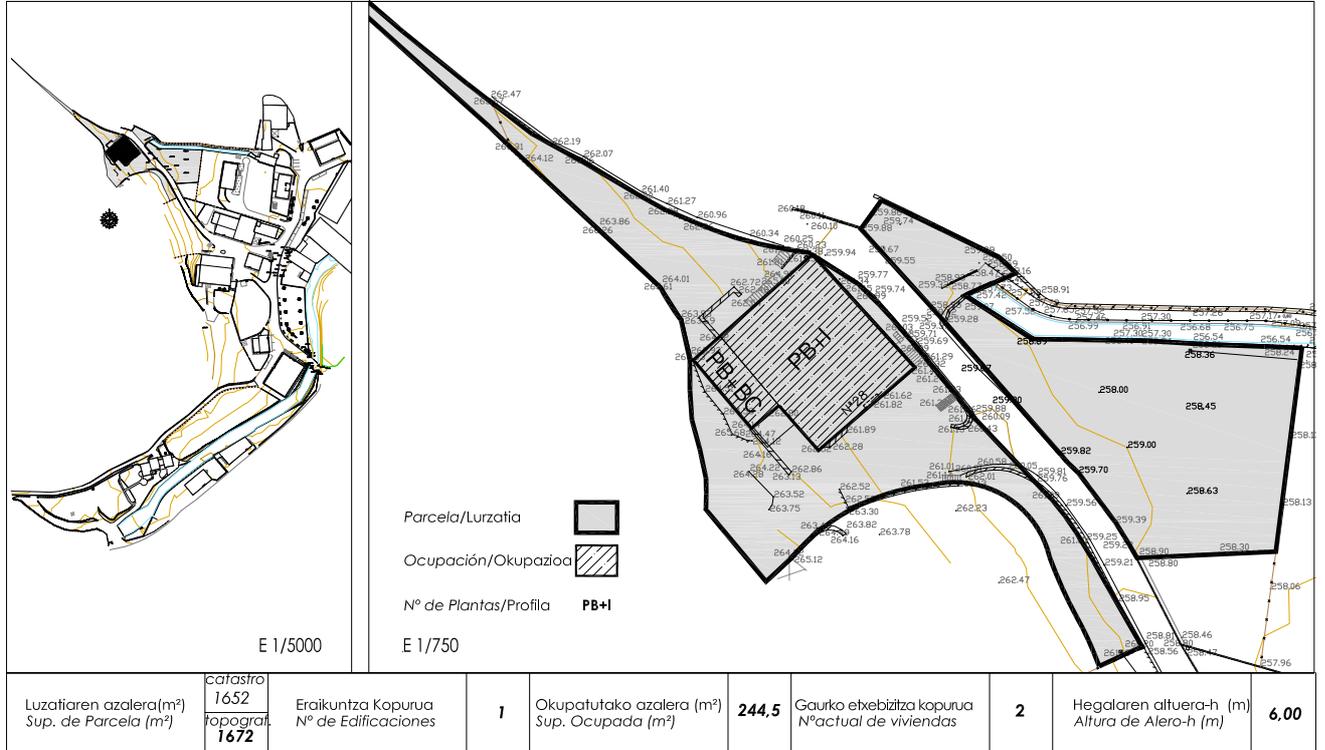
Z-08

KATASTRO ERREFERENTZIA **3868019-3868021**
REFERENCIA CATASTRAL **3868022-3868020**

(lehen U.E.-10-11-12-13)

GESALIBAR, 28- Saratxo etxea

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA / INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



OHARRAK/OBSERVACIONES: Z-08 e. u.-a, Saratxo etxeak eremuan dituen zenbait lursailek osatua dago (erregistroko lau partzela).

La u. e. Z-08, se conforma a partir de los terrenos pertenecidos a Saratxo etxea incluidos en el ámbito (cuatro parcelas registrales).

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

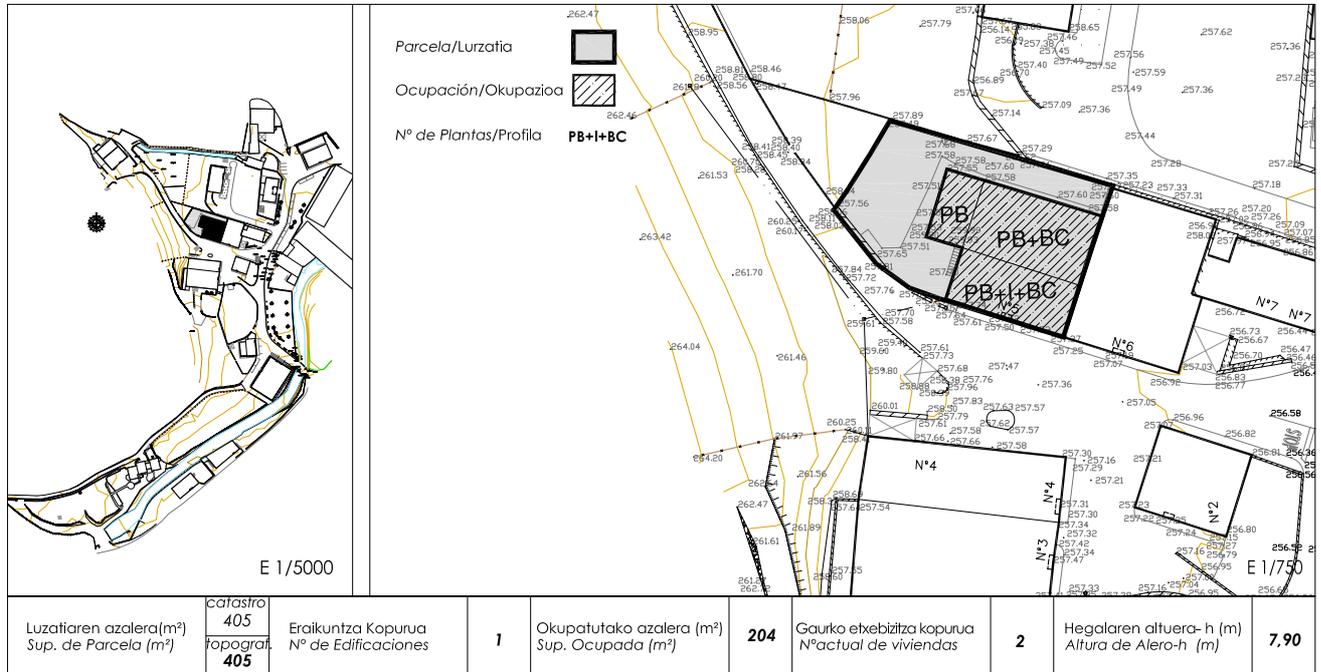
Z-09

KATASTRO ERREFERENTZIA 3868010
REFERENCIA CATASTRAL

(lehen U.E.-16)

GESALIBAR, 5 - Errotaetxe etxea

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

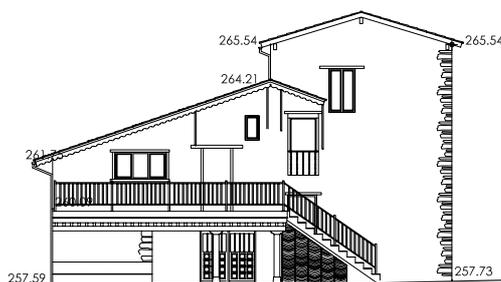


OHARRAK/OBSERVACIONES:

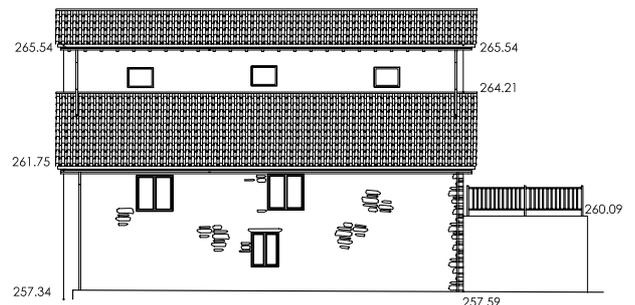
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

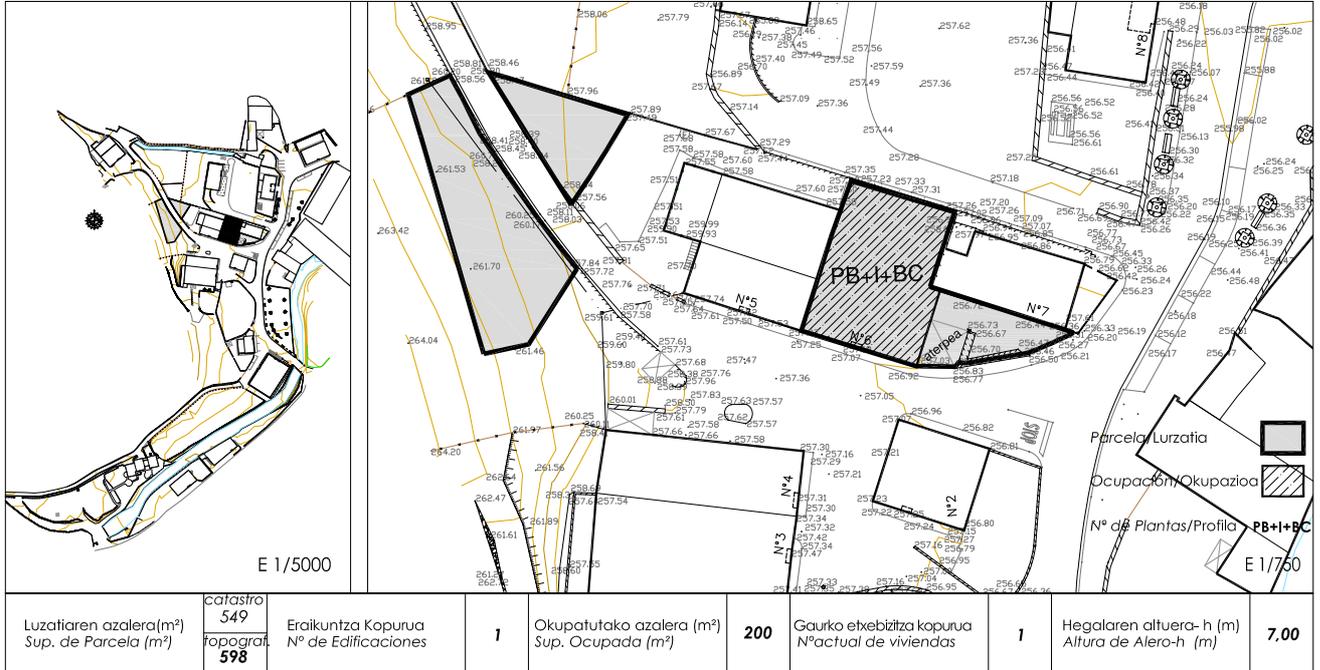
Z-10

KATASTRO ERREFERENTZIA **3868011-3868018**
REFERENCIA CATASTRAL **3868016**

(lehen U.E.09-15-17)

GESALIBAR, 6 - Etxebarritxu etxea

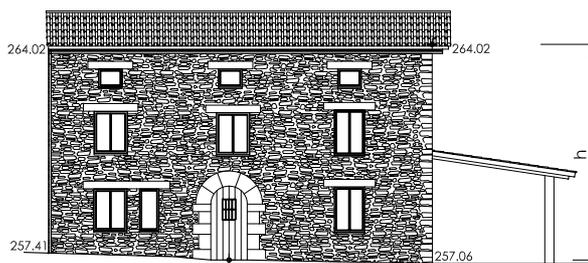
I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



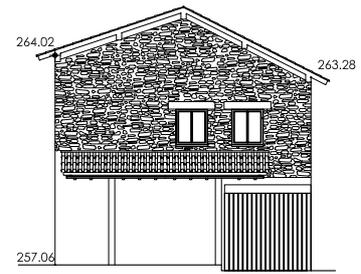
OHARRAK/OBSERVACIONES: Z-10 e. u.-a, Etxebarritxu etxeak eremuan dituen zenbait lursailen osatua dago (erregistroko hiru partzela).
Jasotako eraikinak okupatzen duen azalera gain, partzela librean aterpe edo teilape bat dago, gutxi gorabehera 17 m² dituelarik.

La u. e. Z-10, se conforma a partir de los terrenos pertenecidos a Etxebarritxu etxea incluidos en el ámbito (tres parcelas registrales). Además de la superficie ocupada por la edificación indicada, existe sobre la parcela libre un aterpe o tejavana de 17 m² de superficie aproximada.

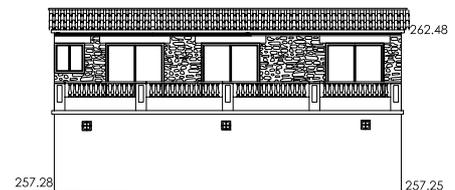
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

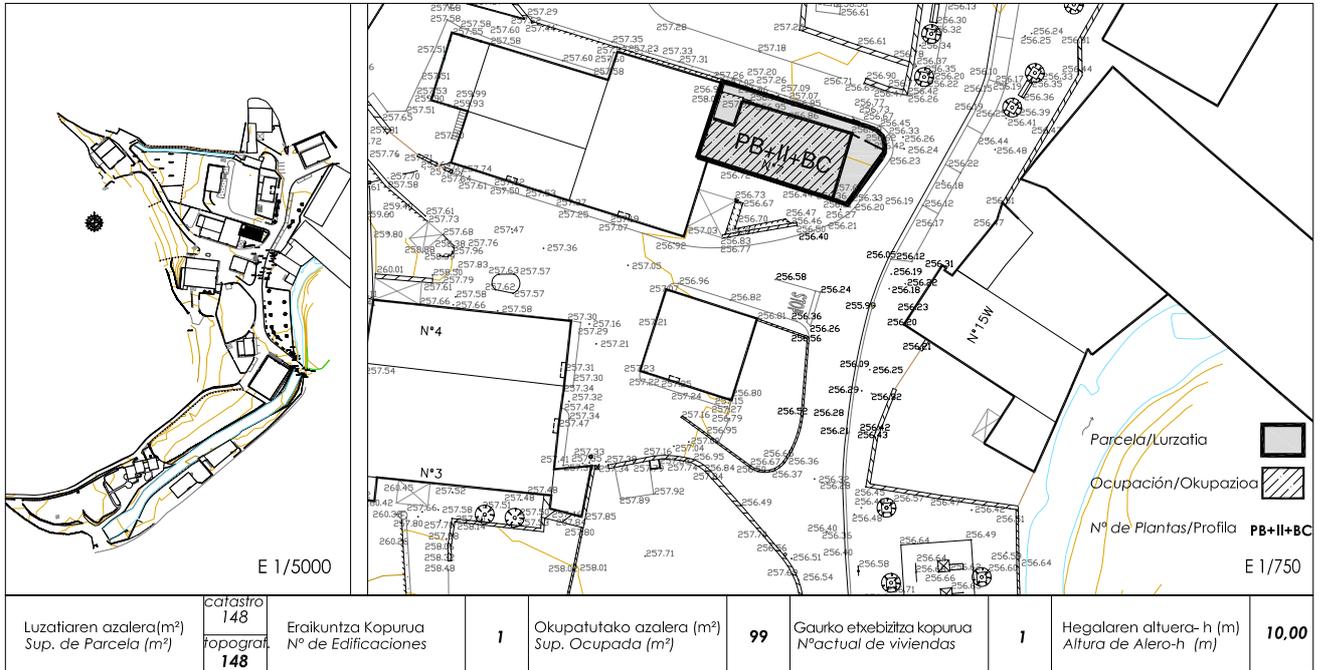
Z-11

(lehen U.E.18)

GESALIBAR, 7 - Garatetxe etxea

KATASTRO ERREFERENTZIA 3868012
REFERENCIA CATASTRAL

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

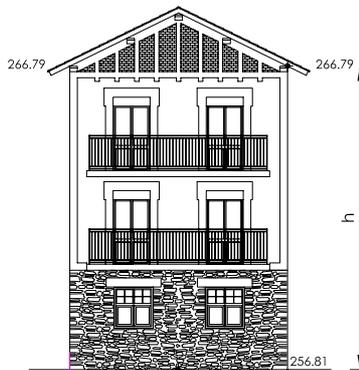


OHARRAK/OBSERVACIONES:

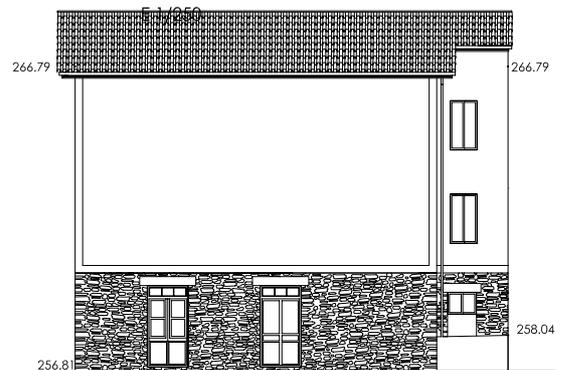
Gaur egungo EA solairu ez da kontutan hartuko, O.O.-en 22.3 artikuluaaren arabera "eraikinaren profila" neurterakoan.

La planta BC actual, no es computable a efectos del "perfil de la edificación" de acuerdo al art. 22.3 de las O.G.

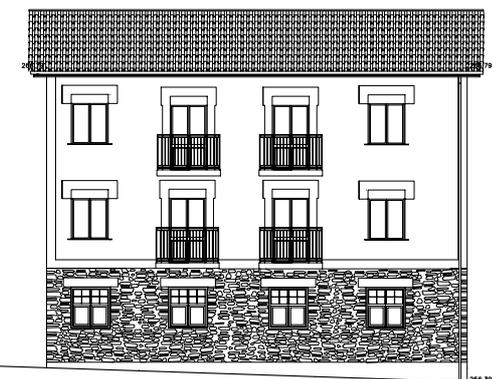
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



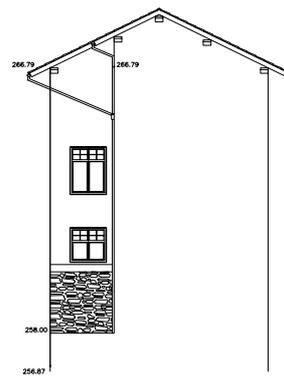
Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

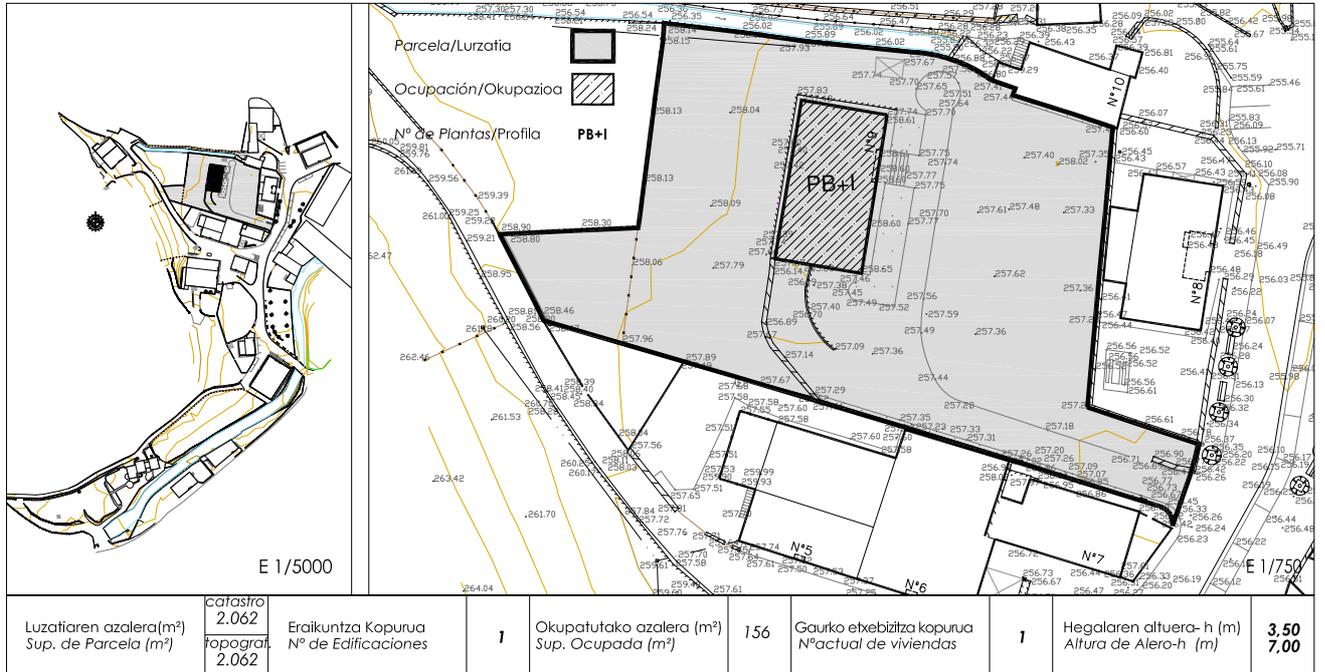
Z-12

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL 3868028

(lehen U.E.-14)

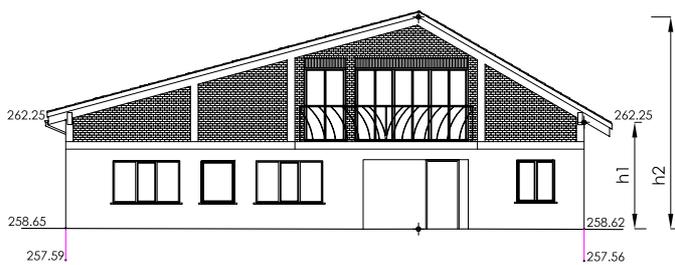
GESALIBAR, 9- Jauri-berri etxea

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA / INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

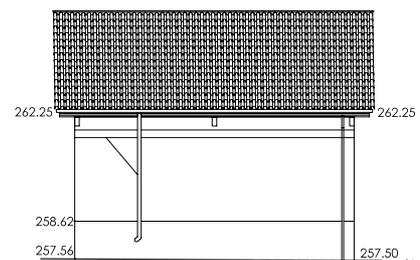


OHARRAK/OBSERVACIONES:

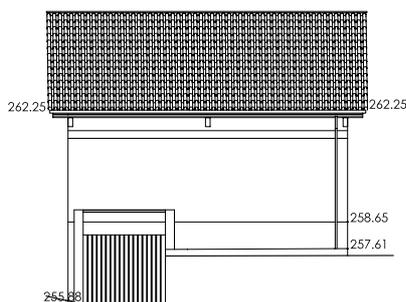
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



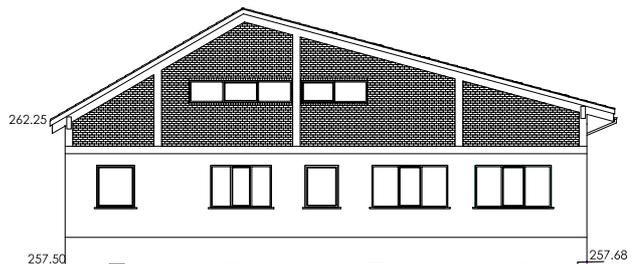
Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

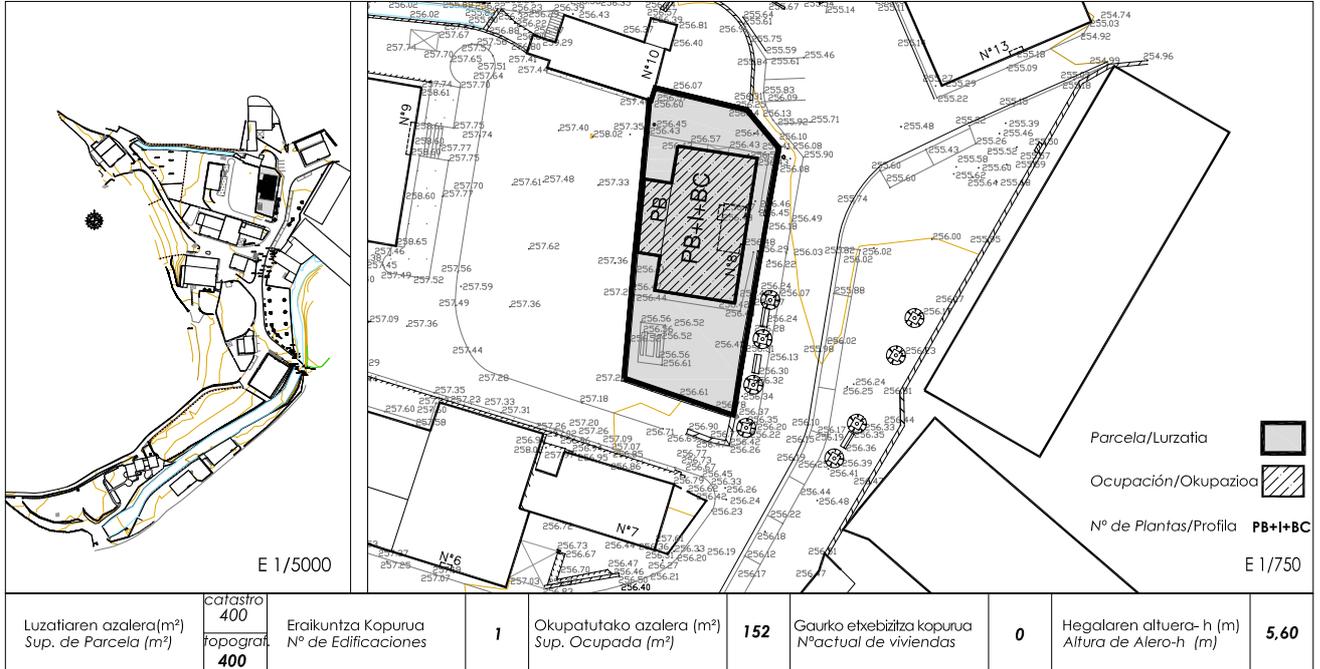
Z-13

(lehen U.E.-19)

GESALIBAR,8 - Jentil-Ola elkarte

KATASTRO ERREFERENTZIA 3868003
REFERENCIA CATASTRAL

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

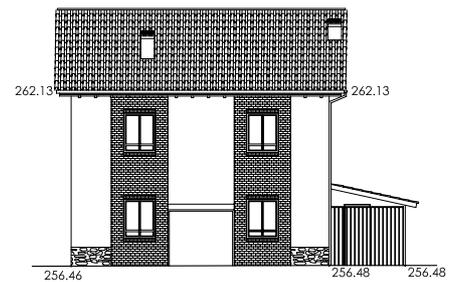


OHARRAK/OBSERVACIONES:

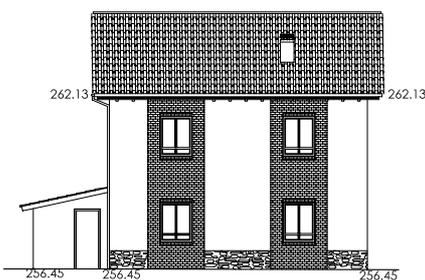
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



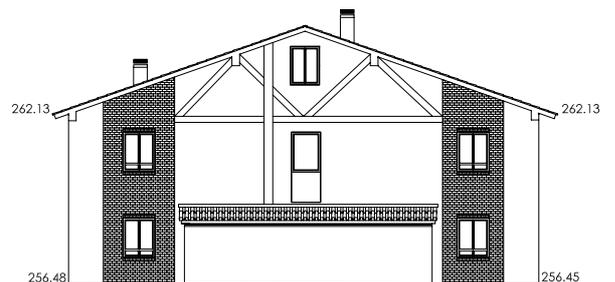
Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

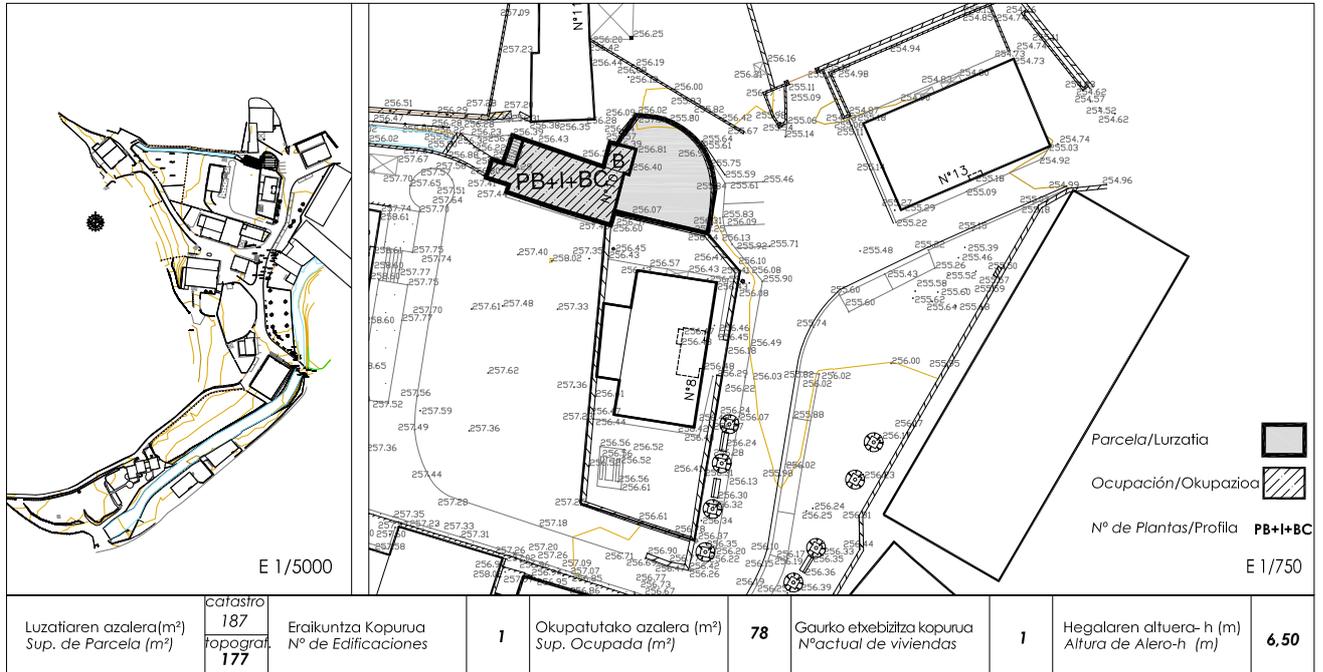
Z-14

KATASTRO ERREFERENTZIA 3868013
REFERENCIA CATASTRAL

(lehen U.E.-20)

GESALIBAR,10 - Etxetxo-txiki etxea

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA / INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

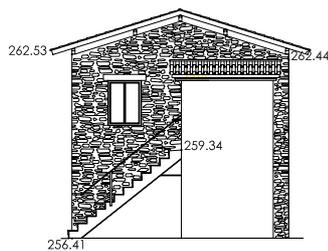


OHARRAK/OBSERVACIONES:

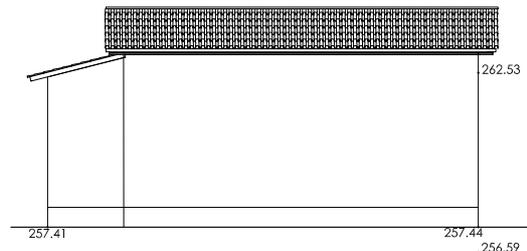
Gaur egungo EA solairua ez da kontutan hartuko, O.O.-en 22.3 artikulua araber "eraikinaren profila" neurtzerakoan.

La planta BC actual, no es computable a efectos del "perfil de la edificación" de acuerdo al art. 22.3 de las O.G.

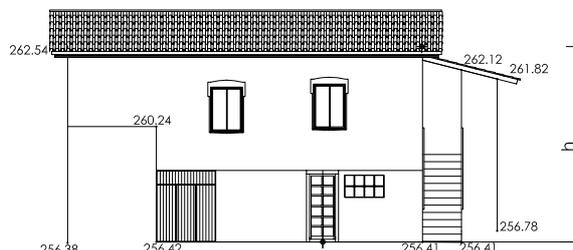
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



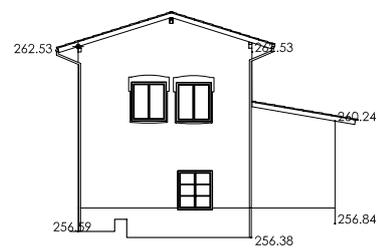
Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

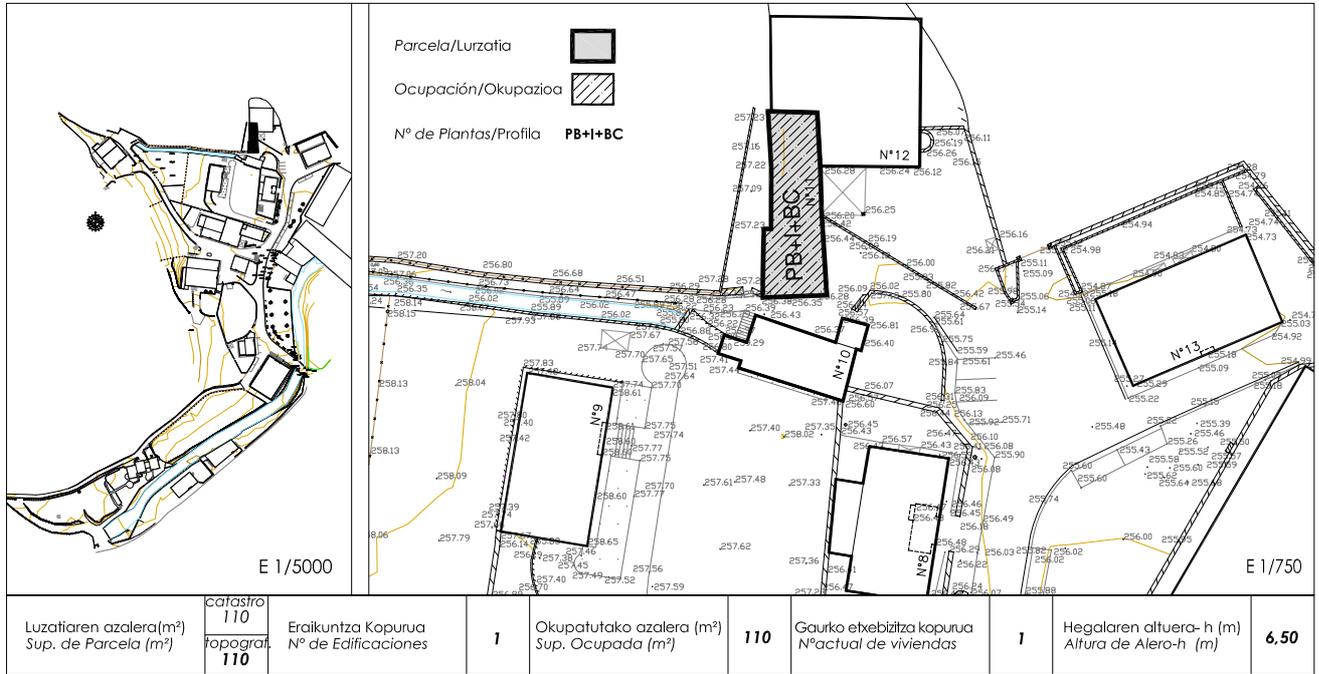
Z-15

KATASTRO ERREFERENTZIA 3868015
REFERENCIA CATASTRAL

(lehen U.E.-21)

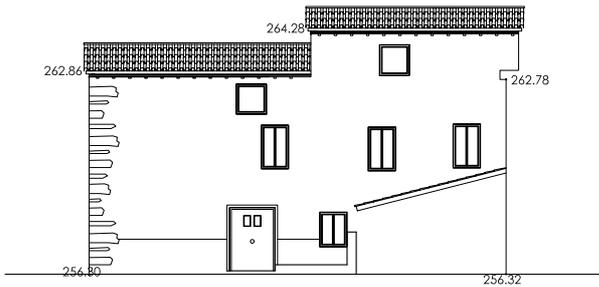
GESALIBAR,11 - Etxetxo etxea

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA / INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

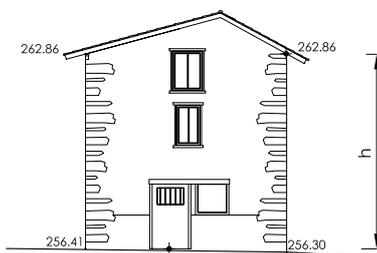


OHARRAK/OBSERVACIONES:

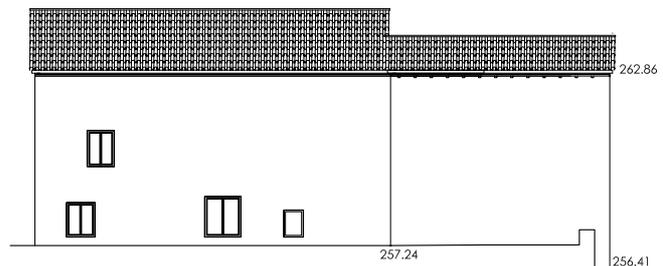
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

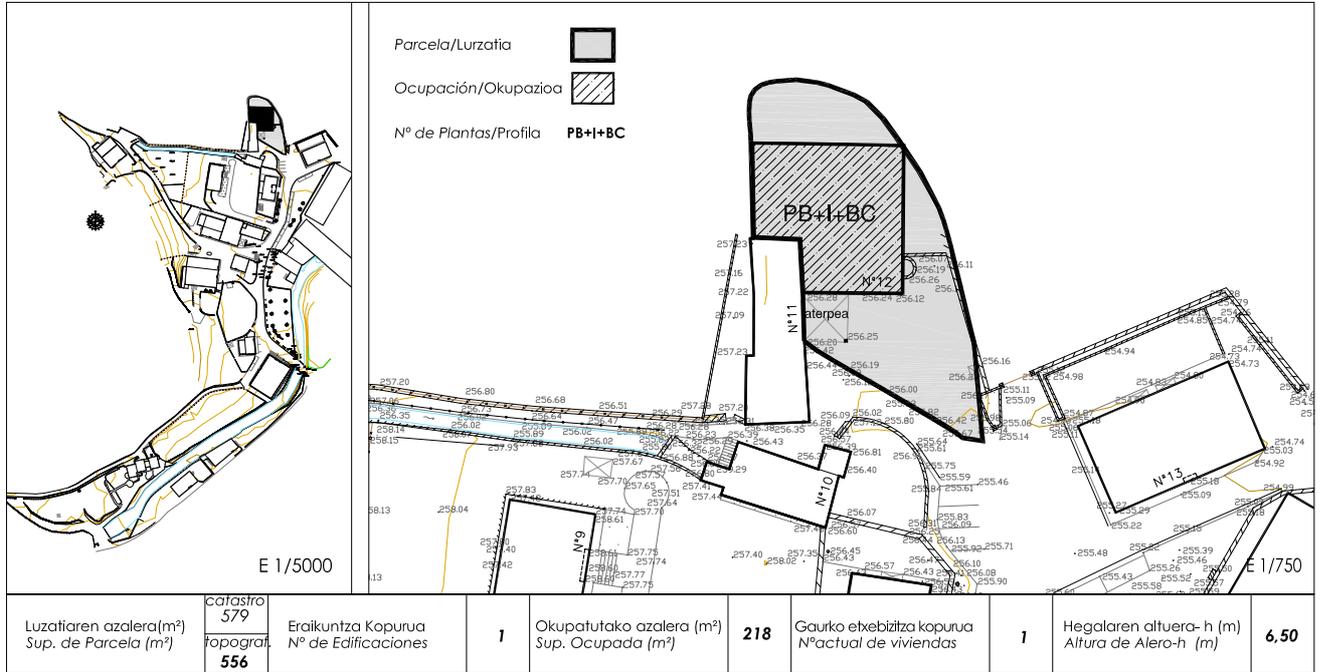
Z-16

(lehen U.E.-22)

GESALIBAR,12 - Tomasena etxea

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL 3868063

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

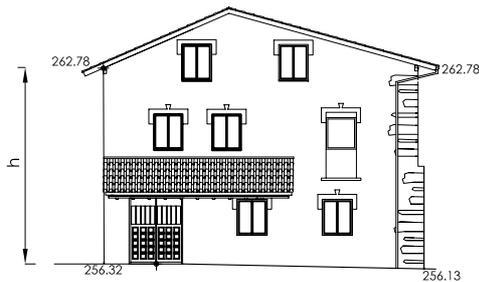


OHARRAK/OBSERVACIONES:

Jasotako eraikinak okupatzen duen azalerez gain, partzela librean aterpe edo teilape bat dago, gutxi gorabehera 25 m² dituelarik.

Además de la superficie ocupada por la edificación indicada, existe sobre la parcela libre un aterpe o tejavana de 25 m² de superficie aproximada.

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

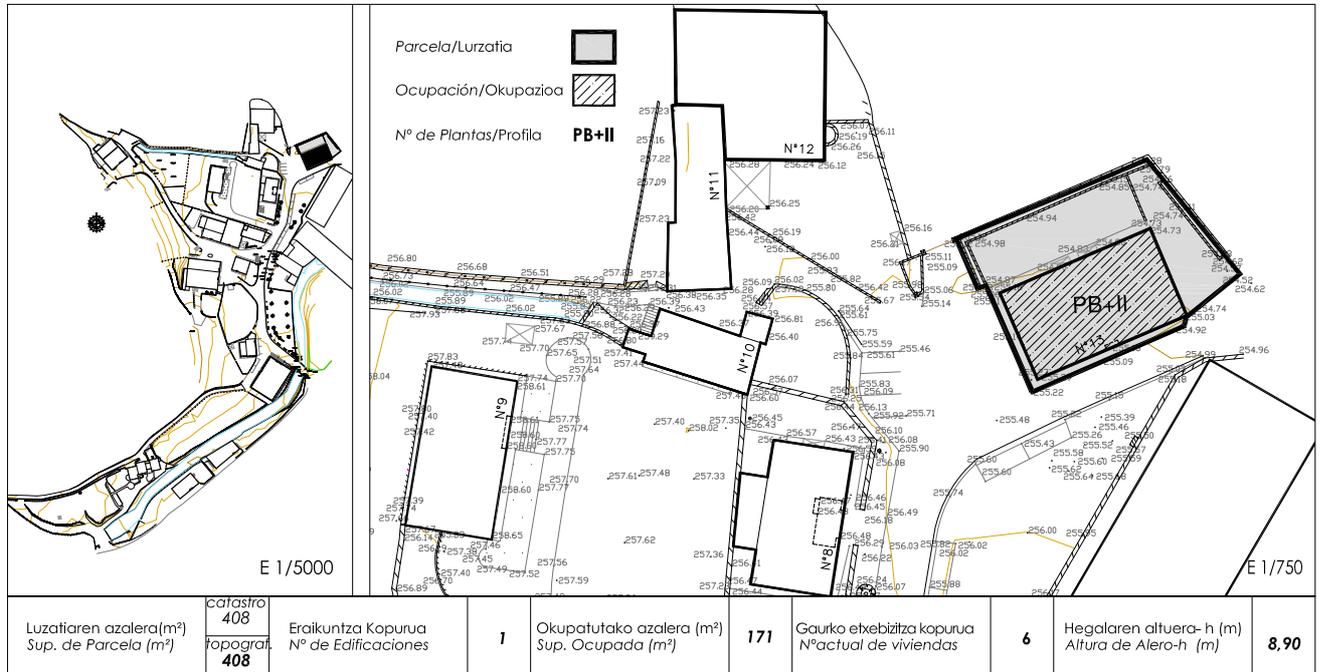
Z-17

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL 3868004

(lehen U.E.-23)

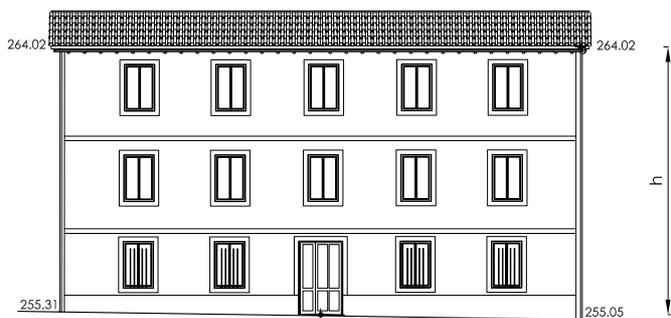
GESALIBAR,13 - Ugalde etxea

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA

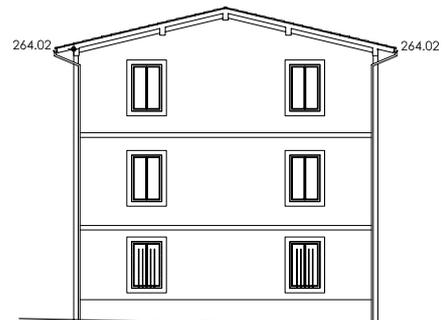


OHARRAK/OBSERVACIONES:

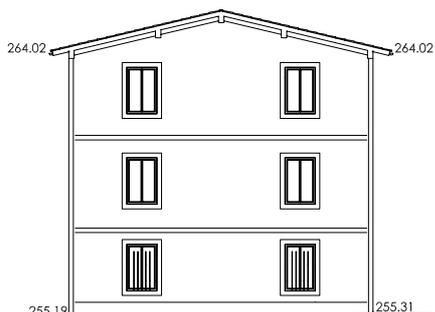
II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN E 1/250



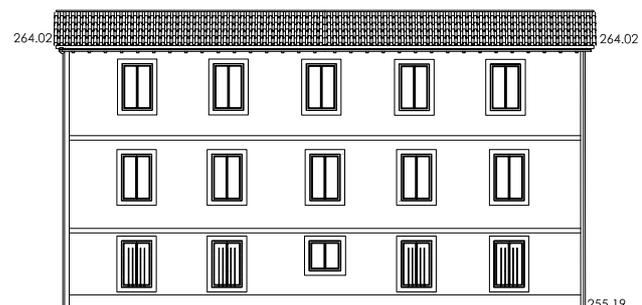
Aurrekaldeko Altzaera
Alzado Frontal



Eskubialdeko Altzaera
Alzado Lateral Derecho



Ezkerraldeko Altzaera
Alzado Lateral Izquierdo



Atzekaldeko Altzaera
Alzado Trasera



2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

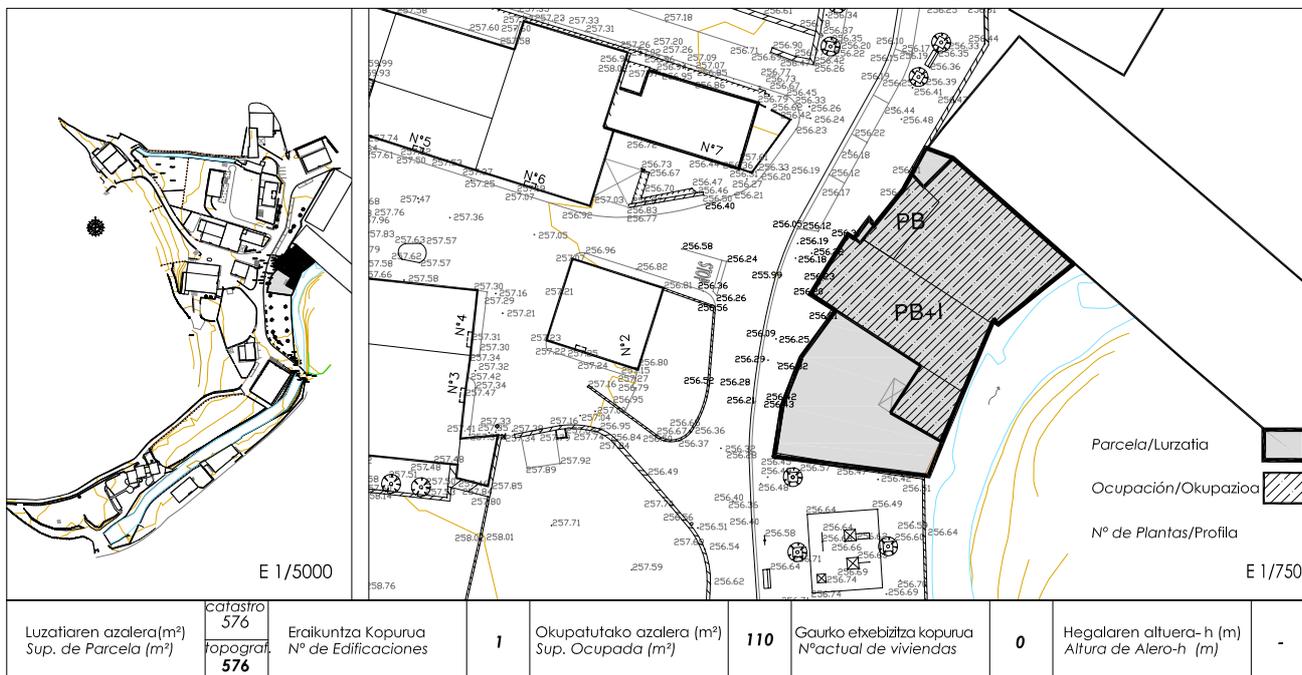
ZP-01

(lehen U.E.24)

GESALIBAR, 15W

KATASTRO ERREFERENTZIA 3868048
REFERENCIA CATASTRAL

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA/ INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



OHARRAK/OBSERVACIONES:

Lur-eremu hontako eraikinak Aita Meniren jabetzan daude eta euren botatzea aurreikusten da.

Los edificios de esta parcela pertenecen a Aita Meni y está previsto su derribo.

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN



2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

URBANIZAZIO UNITATEA
UNIDAD URBANIZADORA

ZP-02

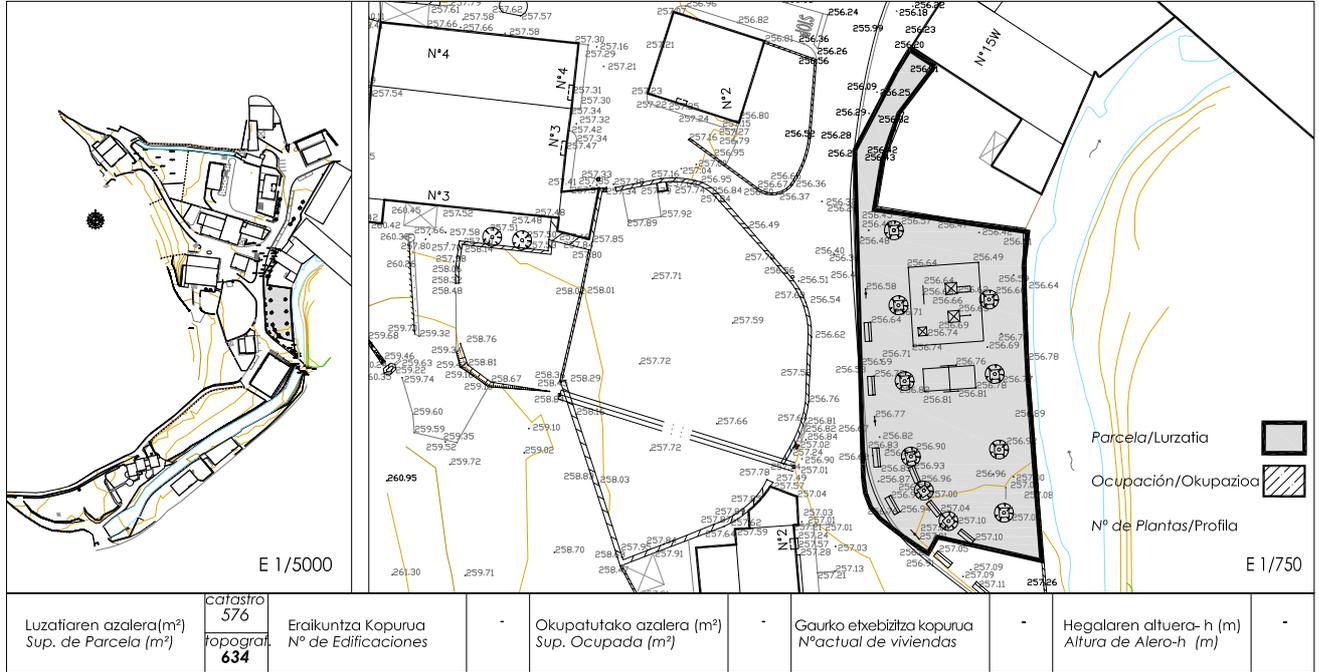
(lehen U.E.25)

GESALIBAR.(909)

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868043

I. INFORMAZIOA. ERAIKUNTZA UNITATEAREN GAURKO EGOERA / INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA U. EDIFICATORIA



OHARRAK/OBSERVACIONES:

Jabetza publikoko lur-eremua, parke bihurtzekotan dagoena

Parcela de titularidad pública destinada a parque.

II. ERAIKUNTZAREN ALTZAERAK - ALZADOS DE LA EDIFICACIÓN





ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

GESALIBAR,(905)

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868049

B-01

III.DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Nekazaritza erabilerarako Aramaio ibaiertzean kokatutako partzela. Gaur egun eraikuntzarik gabe dago.

Parcela situada a la orilla de río Aramaio destinada a usos agrícolas. En la actualidad carece de edificación alguna.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Arearen berrantolaketa elementu eraiki baten sorrera ahalbideratuz, ingurunearen ezaugarri tipologikoekin eta formalekin bat etorrituz.

Aparkaleku publiko berri bat lortzea, herrigunearen bide sarea hobetuz.

Aramaioaren ertzeko pasaleku bat lortzea, erriberaren errekuuperazioa ahaleginduz, baita arean hobeto integratuz.

IV.2. XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinaturiko luraren *lagapena* baimentzen da.

Antolaketa ondoz sortutako partzelaren *mugak erregularizatea* baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Ez baimendua.*

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.

ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA

Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Eraikuntza berriaren tipologia bi etxebizitzako isolatua izango da, eta O.O.-etan bai O.P. honen forma eta bolumen baldintzetara egokitu beharko da.

Ibairen ibilguatik kontatuta eraiki gabeko 12m-tako distantzia bete beharko da.

- Eraikigarritasun fisikoa

Eraikuntza nagusia: 520m²(t)

Erantsitako eraikuntza:..... Ez

- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.

-Urbanizazio kargak:.....

.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
.....
- Babestu beharreko elementuak
.....

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Reordenación del área posibilitando la aparición de un nuevo elemento edificado, acorde con las características tipológicas y formales del entorno.

Obtención de un nuevo aparcamiento público que permita mejorar la red viaria del núcleo.

Obtención de un paseo de borde del Aramaio, procurando la recuperación de la ribera y su mayor integración en el área.

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación

Se autoriza la *cesión* de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica.

Se autoriza la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1.a de las O.G.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Segregación de parcelas: *No autorizada.*

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

La nueva edificación será de tipología aislada bifamiliar y deberá adaptarse a las condiciones de forma y volumen establecidos en las O.G. así como en la presente Ordenanza Particular.

Deberá respetarse sin edificar una distancia de 12 m, respecto al cauce del río.

- Edificabilidad Física

Edificación principal:.....520m²(t)

Edificación aneja:.....No

- Condiciones de Actuación y Urbanización

Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.

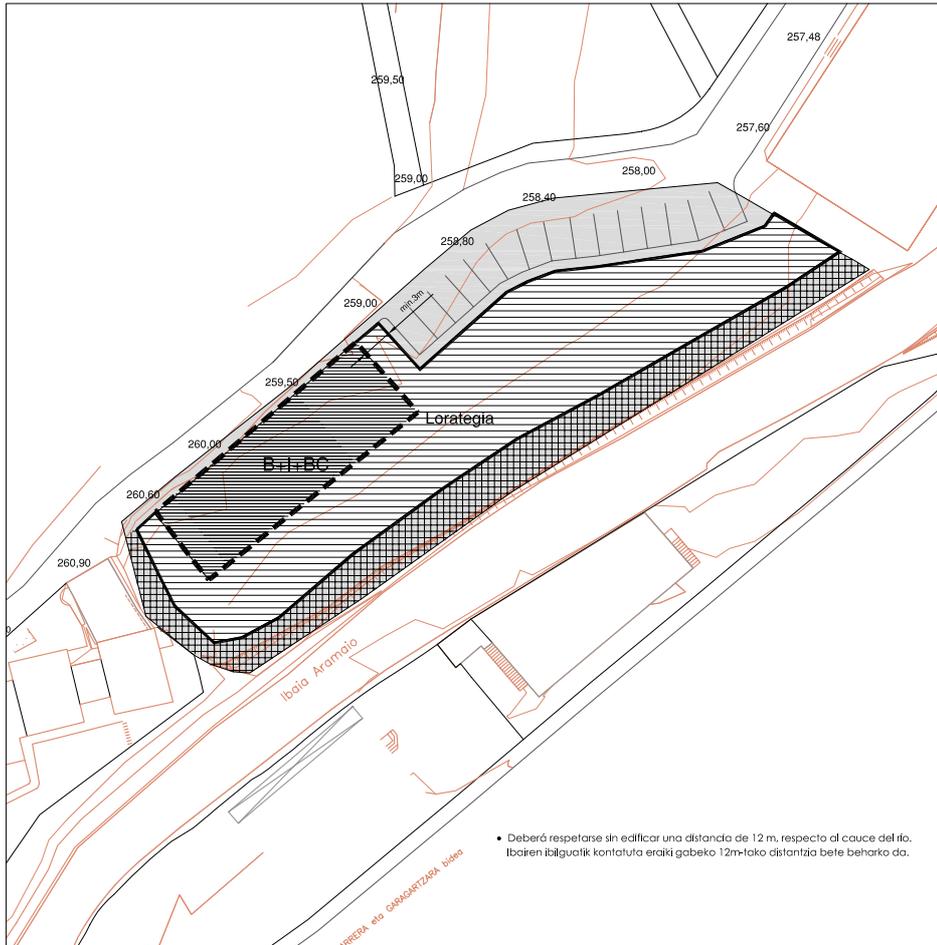
-Cargas de urbanización:.....

.....a determinar en el P.A.U.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
.....
- Elementos a proteger
.....

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



• ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK /CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Dominio y Uso Privado/jabari-erabilera pribatuak

- Landa Bxebetizita/Residencial Edificación Rural
- Ohiko Landa E./E.Rural Característica.**

- Eraikin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre
- Aterpea (Espazio librean aterpea/Tejavana en el Espacio libre)

Dominio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak

- Espazio Librean Sistema
- Sistema de Espacios Libres
- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General
- Komunikazioen Sistema Lokala
- Sistema Local de Comunicaciones
- Ibilgailuen zirkulazioa /Círcul. Rodada
- Motogabekoen z./Círcul. No motazada

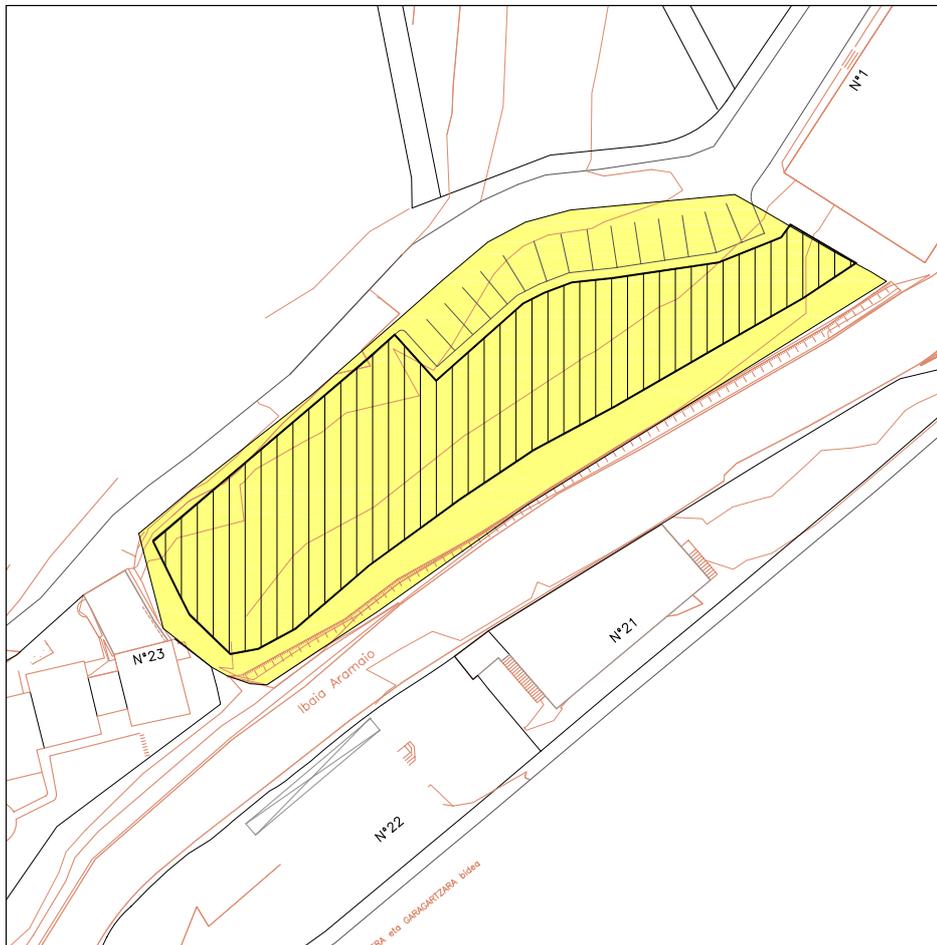
• ERAIKUNTZA BALDINTZAK /

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- 94.77 Sestrak/Rasantes
- PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
- Nº Plantas sobre rasante
- Eraikuntzaren Lerrokadura
- Alineación de la Edificación
- Obligatorio/Derrigorrezkoa
- Máxima/Gehienezkoa
- Mehelina/Medianera
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
- Alineación de Parcela
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria

1 Gráfico. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/750



• DATOS DE LA PARCELA *

- Superficie parcela inicial: 1.590,00m²
- Superficie de cesión: 651,00m²
- Superficie parcela final: 939,00m²

• DATOS DE LA EDIFICACIÓN

- Ocupación máxima en planta:
- Edif. principal:..... 180,00m²
- Edif. aneja: NO
- Otras construcciones:
- las posibilidades con carácter general
- en el espacio libre sobre la rasante
- (art. 33. 3 de las O.G.)
- Nº máximo de viviendas:..... 2

• PARTZELAREN DATUAK *

- Hasierako partzelaren azalera:.....1.590,00m²
- Lagatzeko azalera: 651,00m²
- Burututako partzelaren azalera:..... 939,00m²

• ERAIKUNTZAREN DATUAK

- Gehieneko okupazioa oinean:
- Eraikin nagusia:..... 180,00m²
- Erantsitako eraikina:..... EZ
- Beste eraikuntzak:
- Sestra gaineko espazio librean
- orokorreko izaeraz ahalbideratutakoak
- (O.O.-etako 33. 3 artikulua).
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 2

- Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak**
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

- Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak**
- Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística

* Orientativos/ Orientagarriak

2 Gráfico. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/750



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

GESALIBAR, 3

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868009
(EN PARTE)

B-02

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

06 partzelaren banaketaren ondorioz lur libreek osatutako Eraikuntza Unitate berria. Aramaio ibai ondoan kokatuta dago, *Abarategi behekoa Etxea* deituriko baserria dagoen tokian.

Nueva unidad edificatoria formada por terrenos libres resultantes de la subdivisión de la parcela 06, situada junto al río Aramaio donde se levanta el caserío *Abarategi behekoa Etxea*.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Arearen berrantolaketa, eraikigarritasunaren haunditzea ahalbideratuz, gaur egungo (kat. erref. 3868009) partzelaren espazio librean kokatuta. Honen ondorioz bi E.U. independenteak sortzen dira (Z-05 eta B-02).

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

▪ Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako luraren *lagapena* baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea*, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen banatzea: *Baimendua*, soilik gaur egungo partzelaren banaketa bi E.U. independenteetan (Z-05 eta B-02).

▪ Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Eraikuntza berriaren tipologia bi etxebizitzako isolatua izango da, eta O.O.-etan bai O.P. honen forma eta bolumen baldintzetara egokitu beharko da.
Ahalbideratutako etxebizitza bietako bakoitzak kanpoko sarrera independentea mantendu beharko du, bai zuzeneko, bai biek konpartitutako atari baten zehar
(1) Goikaldeko sestra gaineko profila BS+EA izango da.

▪ Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia:630m²(t)
Erantsitako eraikuntza:..... Ez

▪ Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
.....
- Babestu beharreko elementuak
.....

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Reordenación del área posibilitando un incremento de la edificabilidad que se habrá de materializar en el espacio libre de la actual parcela (ref cat. 3868009), dando lugar a dos U.E. independientes (Z-05 y B-02).

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

▪ Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *cesión* de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica, así como la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *Autorizada*, exclusivamente la división de la actual parcela en dos U.E. independientes (Z-05 y B-02).

▪ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
La nueva edificación será de tipología aislada bifamiliar y deberá adaptarse a las condiciones de forma y volumen establecidos en las O.G. así como en la presente Ordenanza Particular.
Las dos viviendas posibilitadas deberán mantener el acceso independiente desde el exterior, bien directo, bien a través de un zaguán compartido por ambas
(1) El perfil sobre la rasante superior será de PB+BC.

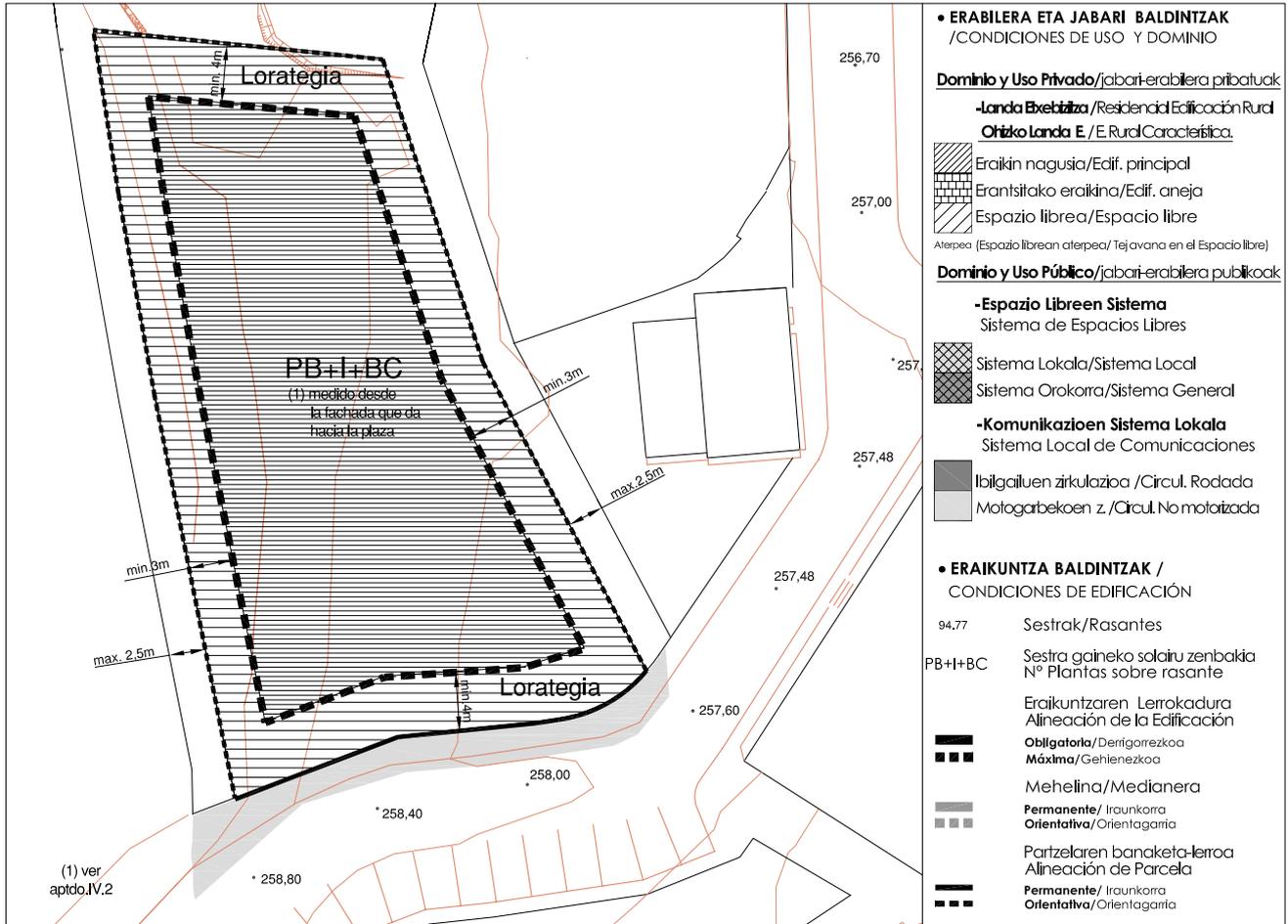
▪ Edificabilidad Física
Edificación principal:.....630m²(t)
Edificación aneja:.....No

▪ Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
-Cargas de urbanización:.....
..... a determinar en el P.A.U.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
.....
- Elementos a proteger
.....

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



1 Gráficooa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500

• ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK /CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Dominio y Uso Privado/jabari-erabilera pribatuak

- Landa Bxebizitza /Residencial Edificación Rural
- Ohiko Landa E. /E.Rural Característica.**

- Eraikin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre

Aterpea (Espazio librean aterpea/ Tejavana en el Espacio libre)

Dominio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak

- Espazio Librean Sistema
- Sistema de Espacios Libres

- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General

- Komunikazioen Sistema Lokala
- Sistema Local de Comunicaciones

- Ibilgailuen zirkulazioa /Círcul. Rodada
- Motogabekoek z./Círcul. No motazada

• ERAIKUNTZA BALDINTZAK /

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

94.77 Sestrak/Rasantes

PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante

Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación

Obigorria/Dirrigorrezkoa
Máxima/Gehienezkoa

Mehelina/Medianera

Permanente/ Iraunkorra
Orientatiba/Orientagarria

Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela

Permanente/ Iraunkorra
Orientatiba/Orientagarria

• DATOS DE LA PARCELA *

- Superficie parcela inicial:2.513,00m²
- Superficie de cesión: 150,00m²
- Superficie parcela final:
U.E.Z05 (orientatiba):.....1.225,00m²
U.E.B02 (orientatiba):1.138,00m²

• DATOS DE LA EDIFICACIÓN

- Ocupación máxima en planta:
Edif. principal:..... 210,00m²
Edif. aneja: NO
- Otras construcciones:
las posibilidades con carácter general
en el espacio libre sobre la rasante
(art. 33. 3 de las O.G).
- Nº máximo de viviendas:..... 2

• PARTZELAREN DATUAK *

- Hasierako partzelaren azalera:.....2.513,00m²
- Lagatzeko azalera: 150,00m²
- Burututako partzelaren azalera:.....
U.E.Z05 (orientagarria):1.225,00m²
U.E.B02 (orientagarria):1.138,00m²

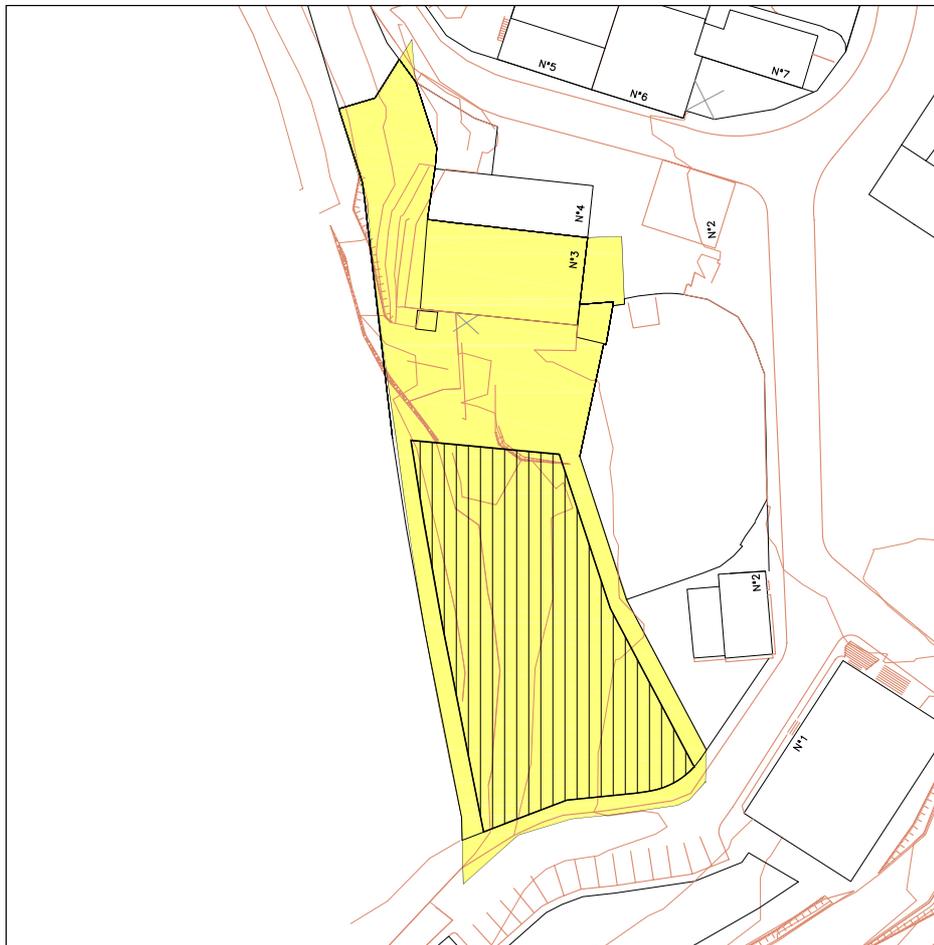
• ERAIKUNTZAREN DATUAK

- Gehieneko okupazioa oinean:
Eraikin nagusia:..... 210,00m²
Erantsitako eraikina:..... EZ
- Beste eraikuntzak:
Sestra gaineko espazio librean
orokorreko izaeraz ahalbideratutakoak
(O.O.-etako 33. 3 artikulua).
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 2

Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones
Fuera de Ordenación

Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones
sujetas a adecuación urbanística

* Orientativos/ Orientagarriak



2 Gráficooa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/1000



2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

GESALIBAR, 4

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868008
(EN PARTE)

B-03

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Abarrategi Goikoa ondasunen banaketaren ondorioz lursail libreek osatutako eraikuntza unitate berria. Gaur egun lur eremuak nekazaritza erabilera dauka.

Nueva unidad edificatoria formada por terrenos libres resultantes de la subdivisión de los pertenecidos de Abarrategi Goikoa. En la actualidad se destina a usos agrícolas.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Arearen berrantolaketa, eraikigarritasunaren haunditzea ahalbideratuz, gaur egungo (kat. erref. 3868008) partzelaren espazio librean kokatuta. Honen ondorioz bi E.U. independenteak sortzen dira (B-03 eta Z-07). Eraikin berriak ingurunearen ezaugarri tipologikoekin eta formalekin bat etorri beharko du.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Reordenación del área posibilitando un incremento de la edificabilidad que habrá de materializarse en el espacio libre de la actual parcela (ref cat. 3868008), dando lugar a dos U.E. independientes (B-03 y Z-07). El nuevo edificio deberá ser acorde a las características tipológicas y formales del entorno.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

▪ Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako lurraren lagapena baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren mugak erregularizatzea, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Baimendua*, soilik gaur egungo 07 partzelaren banaketa bi E.U. independenteetan (B-03 eta Z-07).

IV.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

▪ Condiciones de Parcelación

Se autoriza la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica, así como la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Segregación de parcelas: *Autorizada*, exclusivamente la división de la actual parcela en dos U.E. independientes (B-03 y Z-07).

▪ Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.

ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA

Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Eraikuntza berriaren tipologia bi etxebizitzako isolatua izango da, eta O.O.-etan bai O.P. honen forma eta bolumen baldintzetara egokitu beharko da.

Ahalbideratutako etxebizitza bietako bakoitzak kanpoko sarrera independentea mantendu beharko du, bai zuzenekoa, bai biek konpartitutako atari baten zehar

▪ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

La nueva edificación será de tipología aislada bifamiliar y deberá adaptarse a las condiciones de forma y volumen establecidos en las O.G. así como en la presente Ordenanza Particular.

Las dos viviendas posibilitadas deberán mantener el acceso independiente desde el exterior, bien directo, bien a través de un zaguán compartido por ambas

▪ Eraikigarritasun fisikoa

Eraikuntza nagusia:630m²(t)

Erantsitako eraikuntza:.....Ez

▪ Edificabilidad Física

Edificación principal:.....630m²(t)

Edificación aneja:.....No

▪ Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak

A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.

-Urbanizazio kargak:.....

.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

▪ Condiciones de Actuación y Urbanización

Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.

-Cargas de urbanización:.....

..... a determinar en el P.A.U.

IV.3. KATALOGOA

▪ Babes malla

.....

▪ Babestu beharreko elementuak

.....

IV.3. CATALOGO

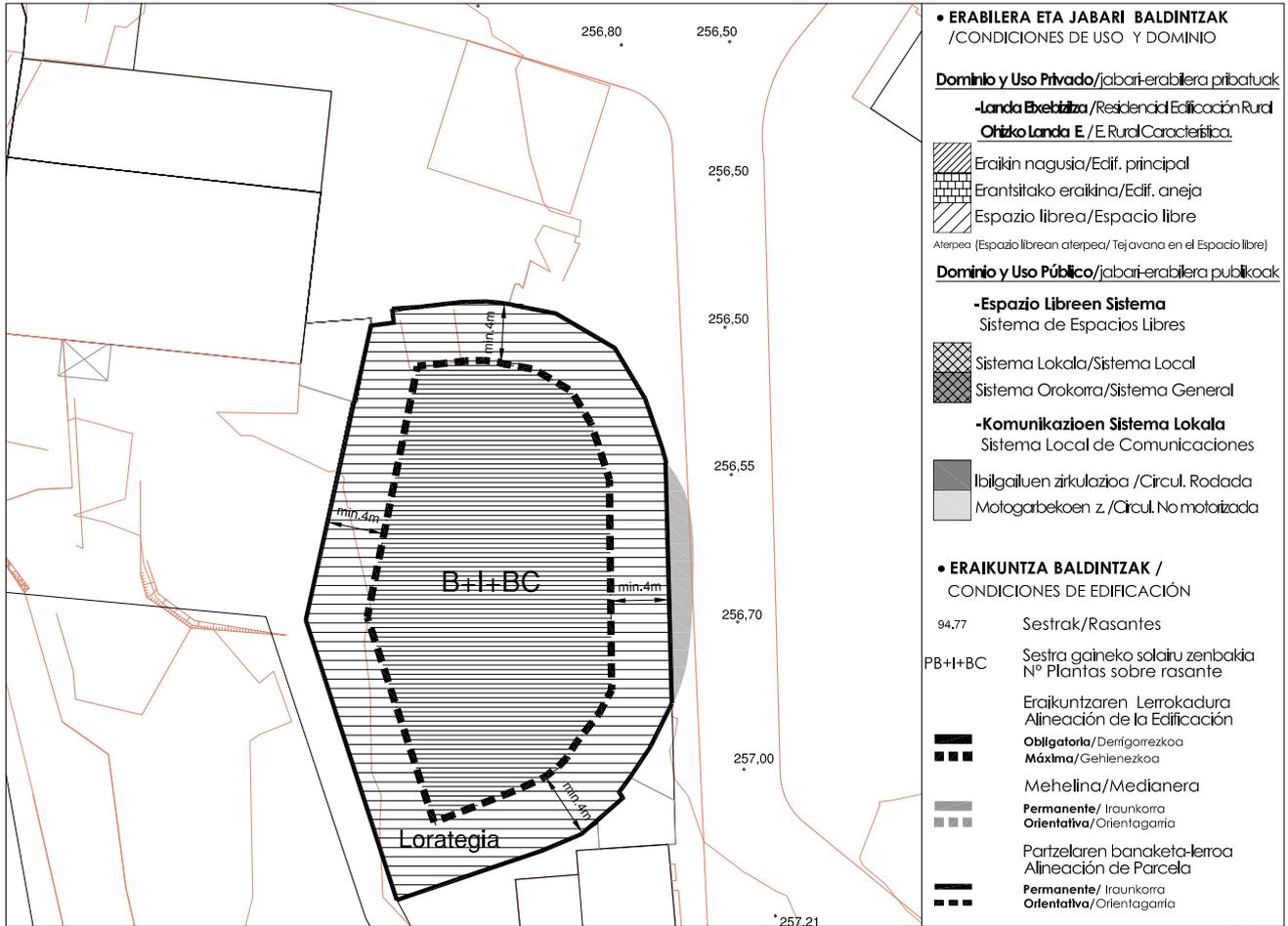
▪ Grado de Protección

.....

▪ Elementos a proteger

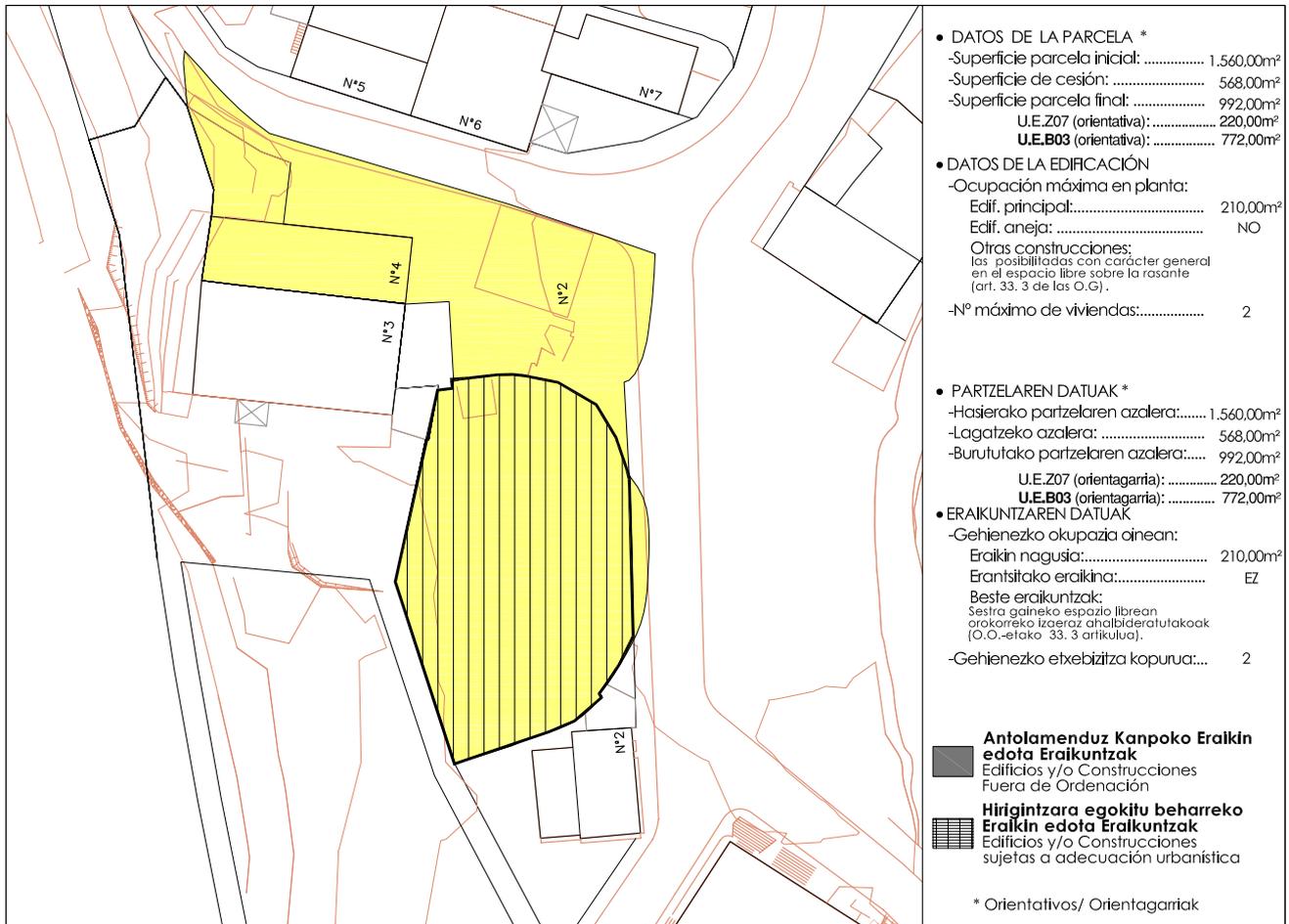
.....

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/750



2011-ko Iraila
 Septiembre de 2011

GESALIBAR, 22- Mikeletes Etxea

ERAIKUNTZA UNITATEA
 UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
 REFERENCIA CATASTRAL

3867007

Z-01

III. DESKRIAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Aramaionarantz doan errepidearen ertzean kokatutako partzela. Bertan, ondasun edota arkitektoniko interes gabeko herri-arkitekturako etxebizitza eraikuntza azaltzen da.
 Iraganean zergak kobratzeko erabilia izan zen, baita Gipuzkoako Foru Aldundiko Mikeleteek Arabatik Gipuzkoara sartzen ziren pertsonen eta merkantzien kontrola ezartzeko zuten eraikuntza.

Parcela situada al borde de la carretera hacia Aramaiona. En ella se levanta un edificio de arquitectura popular destinado a viviendas, sin interés patrimonial o arquitectónico
 Fue una de las antiguas casas o puestos de arbitrios donde se cobraban los tributos y se controlaba, por el cuerpo de Mikeletes de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el paso de personas y mercancías que entraban desde Araba a Gipuzkoa.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasuna hobetzea, baita partzelaren irisgarritasuna ere bai. Aldi berean bai hiri zerbitzuetara hobeto heltzea, bai natur eta eraikitako ingurunearekin hobeto integratzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad de la edificación y en particular, de la accesibilidad de la parcela, de su acceso a los servicios urbanos y de su integración en el entorno natural y edificado.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

▪ Lur-zatiketa baldintzak
 Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako luraren lagapena baimentzen da.

Antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren mugak erregularizatzea baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Ez baimendua.*

IV.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

▪ Condiciones de Parcelación

Se autoriza la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica.

Se autoriza la regularización de linderos de la parcela resultante de la ordenación en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Segregación de parcelas: *No autorizada*

▪ Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
 Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.

ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA

Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

Beheko solairuan etxebizitza erabilera baimentzen da gaur egungo ezarpen baldintzetan.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Gaur egungo eraikuntza sendotzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.

Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapituluek eta O.P.-en 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.

Erabilera pribatua duen espazio librea gaur egungo teilape irekia finkatzen da (25m² g. g.)

▪ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.

Se permite el uso de vivienda en la planta baja en las actuales condiciones de implantación.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.

No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

En el espacio libre de uso privado se consolida la tejavana abierta existente (25m² aprox.).

▪ Eraikigarritasun fisikoa
 Eraikuntza nagusia: finkatua
 Erantsitako eraikuntza: Ez

▪ Edificabilidad Física
 Edificación principal: consolidada
 Edificación aneja: No

▪ Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
 A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
 -Urbanizazio kargak:.....
U.J.P.-k zehaztuko ditu

▪ Condiciones de Actuación y Urbanización
 Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
 -Cargas de urbanización:.....
a determinar en el P.A.U.

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila

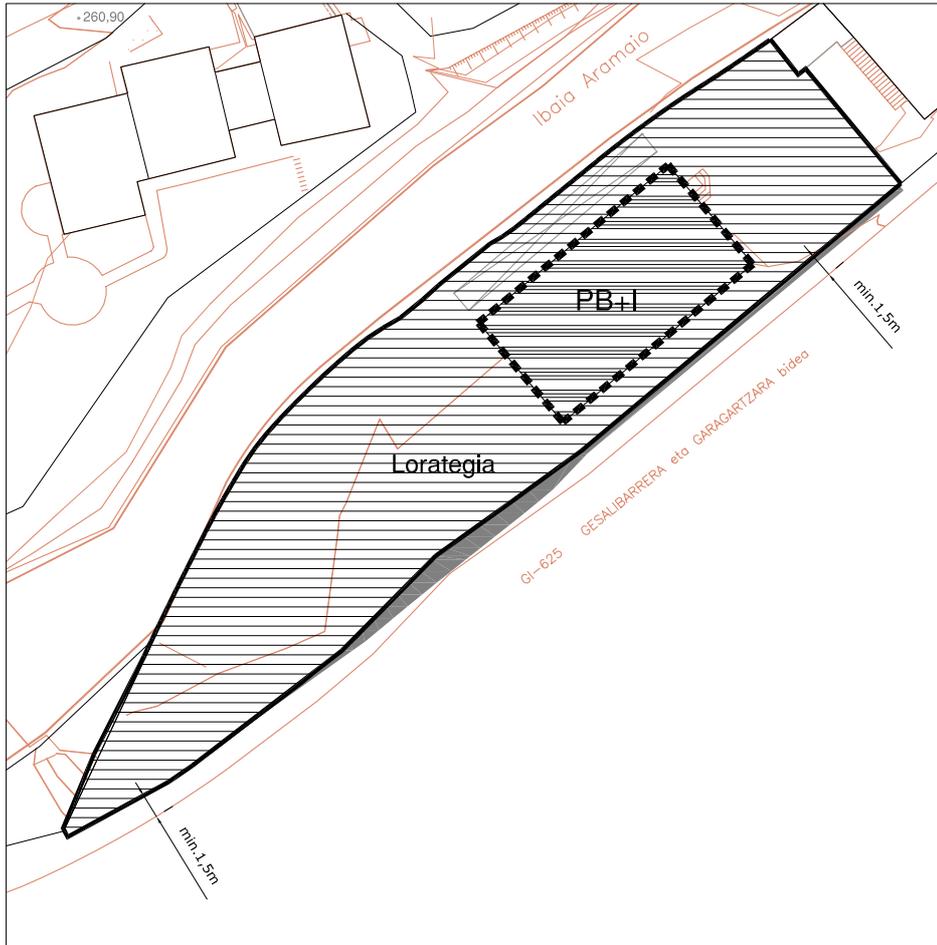
- Babestu beharreko elementuak

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección

- Elementos a proteger

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



• ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK /CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Dominio y Uso Privado/jabari-erabilera pribatuak

- Landa Bxebetizta/Residencial Edificación Rural
- Landa E irekita/E Rural Abierta

Eraikin nagusia/Edif. principal
Erantsitako eraikina/Edif. aneja
Espazio librea/Espacio libre

Aterpea (Espazio librean aterpea/Tejavana en el Espacio libre)

Dominio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak

- Espazio Librean Sistema
- Sistema de Espacios Libres

Sistema Lokala/Sistema Local
Sistema Orokorra/Sistema General

- Komunikazioen Sistema Lokala
- Sistema Local de Comunicaciones

Ibilgailuen zirkulazioa /Círcul. Rodada
Motogabekoen z./Círcul. No motozada

• ERAIKUNTZA BALDINTZAK /CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

94.77 Sestak/Rasantes
PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante

Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación

Obligatorio/Derrigorrezkoa
Máxima/Gehienezkoa

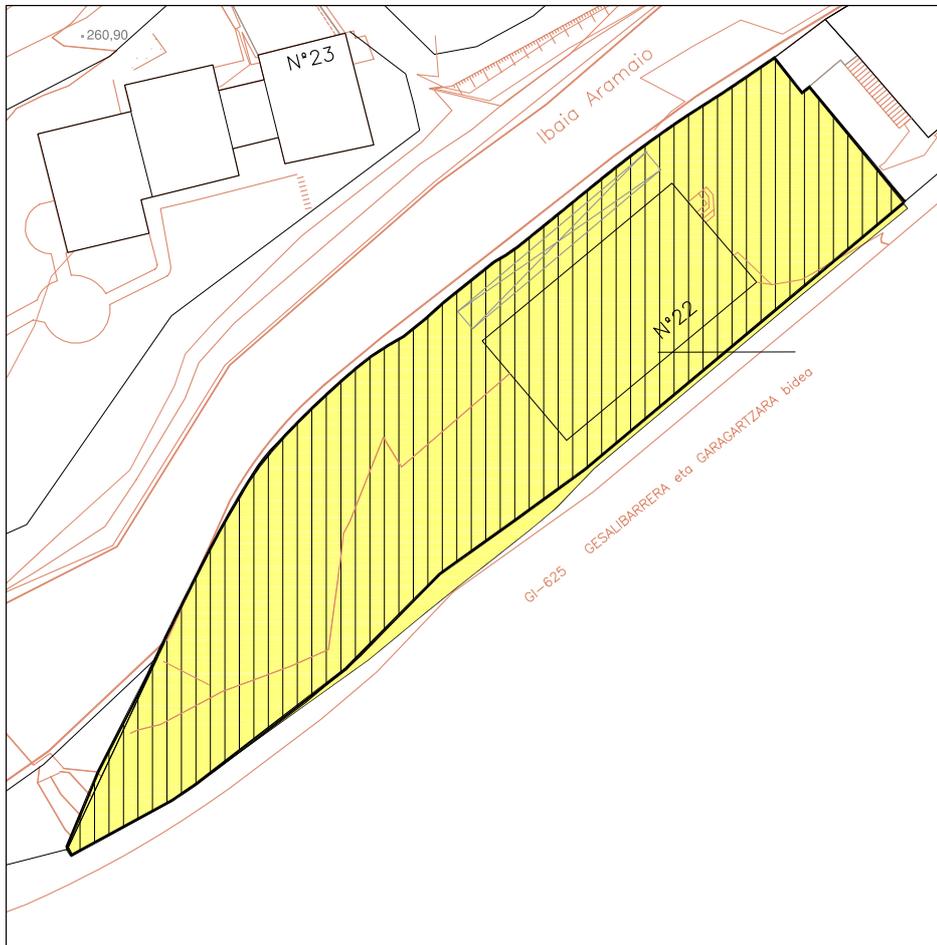
Mehelina/Medianera
Permanente/ Iraunkorra
Orientativa/Orientagarria

Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
Permanente/ Iraunkorra
Orientativa/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500

Edif. aneja



• DATOS DE LA PARCELA *

- Superficie parcela inicial: 845,00m²
- Superficie de cesión: 34,50m²
- Superficie parcela final: 810,50m²

• DATOS DE LA EDIFICACIÓN

- Ocupación máxima en planta:
- Edif. principal:.....(consolidado) 140,00m²
- Edif. aneja: NO
- Otras construcciones:
- Además de las construcciones permitidas con carácter general en el espacio libre sobre la rasante (art. 33, 3 de las O.G.) se consilia la tejavana abierta existente de 25m²aprox.
- Nº máxima de viviendas:..... 3

• PARTZELAREN DATUAK *

- Hasierako partzelaren azalera:..... 845,00m²
- Lagatzeko azalera: 34,50m²
- Burututako partzelaren azalera:..... 810,50m²

• ERAIKUNTZAREN DATUAK

- Gehieneko okupazio ainean:
- Eraikin nagusia:.....(finkatua) 140,00m²
- Erantsitako eraikina:..... EZ
- Beste eraikuntzak:
- Sestra gaineko espazio librean orokorreko tzeraz (O.O.-en 33.3 art.) ahalbidertzen diren eraikuntzez gain, 25m² g.g. duen teilape irekia finkatzen da.
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 3

Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística

* Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Aramaionarantz doan errepidearen ertzean kokatutako partzela. Bertan, joan den mendeko eraikuntza xumea azaltzen da, bainuetxearen erabilera osagarriak jasotzeko erabilia, besteak beste, etxebizitza eta ibilgailuen gordailu.

Gaur egun San Juan de Dios-eko lekaimiek egoitza komunitario bezela erabiltzen dute, nahiz eta horren zati haundi batean erabilerarik gabe dagoen.

Parcela situada al borde de la carretera hacia Aramaiona. En ella se levanta una sencilla edificación de principios del siglo pasado, destinada a usos auxiliares del balneario, como guarda de vehículos y vivienda.

En la actualidad se utiliza por las religiosas de San Juan de Dios como residencia comunitaria, aunque en gran parte se encuentra sin uso.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasuna hobetzea, baita partzelaren irisgarritasuna ere bai. Aldi berean bai hiri zerbitzuetara hobeto heltzea, bai natur eta eraikitako ingurunearekin hobeto integratzea.

IV.2. XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinaturiko luraren *lagapena* baimentzen da.

Antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea* baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Ez baimendua.*

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
Ekipamendu Komunitarioko erabilera baimenduta dago erabilera nagusiaren bateragarria bezela.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Gaur egungo eraikuntza sendotzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.
Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3. eta 4. kapituluek eta O.P. honen 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia: finkatua
Erantsitako eraikuntza: finkatua
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
Erantsitako eraikuntzak hirigintzara egokitze lanari ekin beharko dio.
-Urbanizazio kargak:
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
.....
- Babestu beharreko elementuak
.....

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad de la edificación y en particular, de la accesibilidad de la parcela, de su acceso a los servicios urbanos y de su integración en el entorno natural y edificado.

IV.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *cesión* de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica.

Se autoriza la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Segregación de parcelas: *No autorizada.*

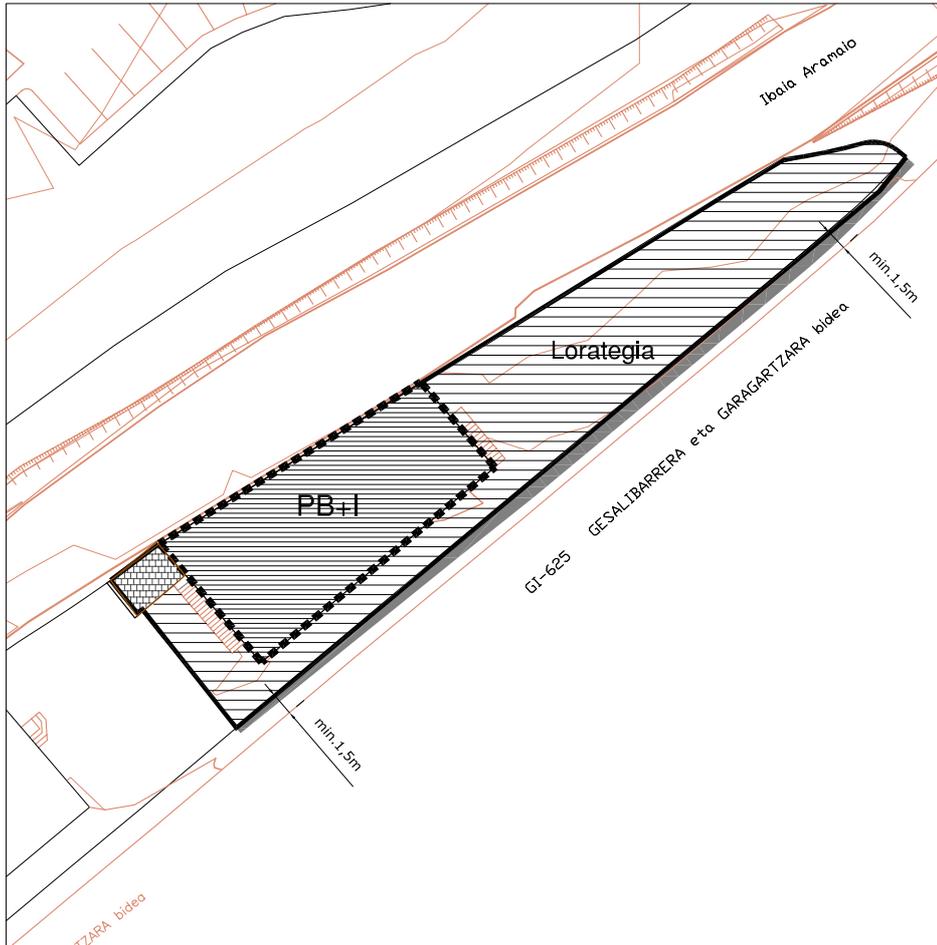
- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
El uso de Equipamiento Comunitario queda admitido como uso compatible con el principal.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.
No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: consolidada
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
La edificación aneja queda sujeta a readecuación urbanística.
-Cargas de urbanización:
.....a determinar en el P.A.U.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
.....
- Elementos a proteger
.....

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



• **ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK**
/CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Dominio y Uso Privado/jabari-erabilera pribatuak

-Landa Bxebizitza/Residencial Edificación Rural
Ohiko Landa E./E.Rural Característica.

- Eraikin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre

Aterpea (Espazio librean aterpea/Tejavana en el Espacio libre)

Dominio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak

-Espazio Librean Sistema
Sistema de Espacios Libres

- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General

-Komunikazioen Sistema Lokala
Sistema Local de Comunicaciones

- Ibilgailuen zirkulazioa /Círcul. Rodada
- Motogabekoek z./Círcul. No motaizada

• **ERAIKUNTZA BALDINTZAK** /
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

94.77 Sestrak/Rasantes

PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante

Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación

- Obligatorio**/Derrigorrezkoa
- Máxima**/Gehienezkoa

Mehelina/Medianera

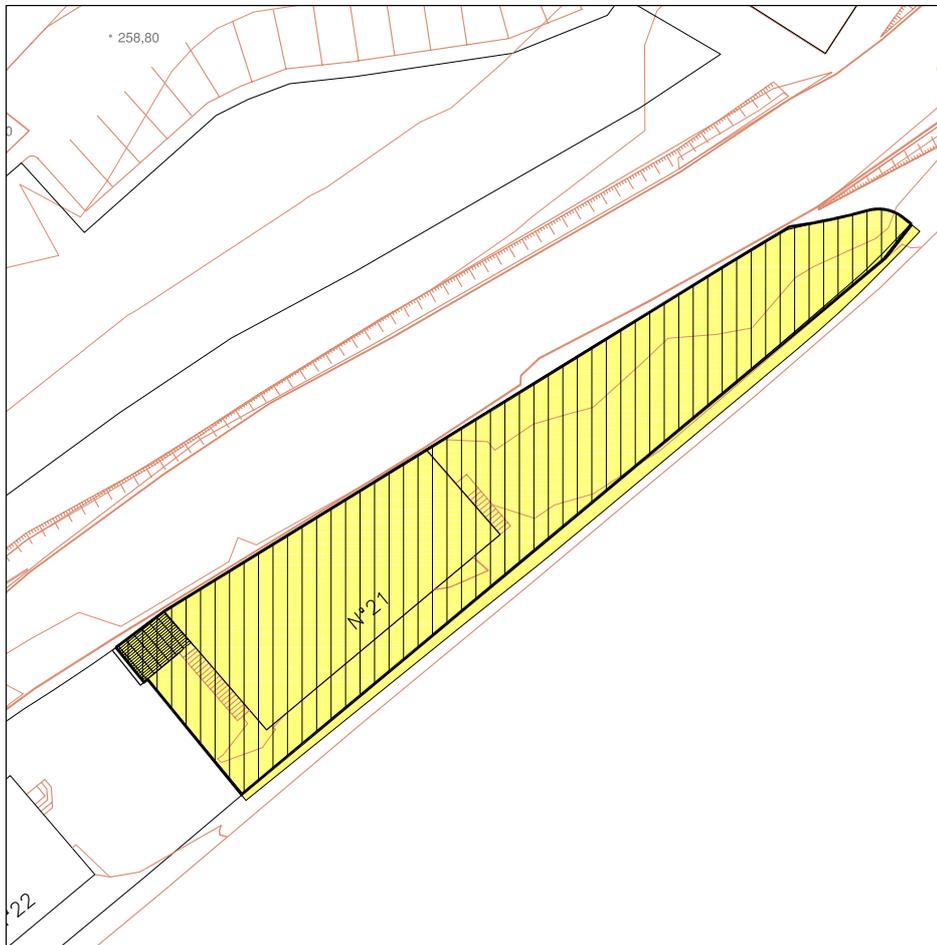
- Permanente**/ Iraunkorra
- Orientativa**/Orientagarria

Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela

- Permanente**/ Iraunkorra
- Orientativa**/Orientagarria

1 Gráfico. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



• **DATOS DE LA PARCELA ***

- Superficie parcela inicial: 562,00m²
- Superficie de cesión: 50,50m²
- Superficie parcela final: 511,50m²

• **DATOS DE LA EDIFICACIÓN**

- Ocupación máxima en planta:
Edif. principal:.....(consolidado) 180,00m²
- Edif. aneja:(consolidado) 15,00m²
- Otras construcciones:
las posibilidades con carácter general
en el espacio libre sobre la rasante
(art. 33. 3 de las O.G.)
- Nº máximo de viviendas:..... 2

• **PARTZELAREN DATUAK ***

- Hasierako partzelaren azalera:..... 562,00m²
- Lagatzeko azalera: 50,50m²
- Burututako partzelaren azalera:..... 511,50m²

• **ERAIKUNTZAREN DATUAK**

- Gehieneko okupazioa oinean:
Eraikin nagusia:.....(finkatua) 180,00m²
- Erantsitako eraikina:.....(finkatua) 15,00m²
- Beste eraikuntzak:
Sestra gaineko espazio librean
orokorreko izaeraz ahalbideratutakoak
(O.O.-etako 33. 3 artikulua).
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 2

Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones
Fuera de Ordenación

Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones
sujetas a adecuación urbanística

* Orientativos/ Orientagarriak

2 Gráfico. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3867008

Z-03

GESALIBAR, 23- Auzoerota Etxea (Molino de Gesalibar)

III.DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Antzinako burdinola duen partzela. Beste askok bezela Erdi Aroan Aramaio hibai ertzean kokatu zen, ura hartzeko, nolabait herriaren jarduera nagusia osatuz. Orain etxebizitza bezala birgaitua, oso itxuraldatuta dago; hala ere oraindik ere jatorrizko eraikuntzaren zenbait elementu interesgarriak mantentzen ditu.

Parcela en la que se levanta una antigua ferrería, de las muchas que en la Edad Media se instalaron al borde del río Aramaio para aprovisionarse de su agua, constituyendo la principal actividad de la villa. Ahora rehabilitada como vivienda, se encuentra muy transformada, pero mantiene aún interesantes elementos de la primitiva edificación.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eraikuntza Unitatea zaintzea eta balioztatzea, eraikuntza originalari dagokionez egokitzapen mailak lortzeko beharrezkoak diren zaharberitze eskuhartzeak ahalbideratuz, baita gaurkotutako hiri zerbitzuetara hobeto heltzeko direnak. Aramaioaren ertzeko pasaleku bat lortzea, erriberaren errekupezioa ahaleginduz, baita arean hobeto integratuz.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando respecto a la edificación original aquellas intervenciones de rehabilitación necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos, y un mejor acceso a unos servicios urbanos actualizados. Obtención de un paseo de borde del Aramaio, procurando la recuperación de la ribera y su mayor integración en el área.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako luraren *lagapena* baimentzen da. Antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea* baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen banatzea: *Ez baimendua*.
- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Gaur egungo eraikuntza finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.
- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia: finkatua
Erantsitako eraikuntza: (sestra azpikoa/ES-s)finkatua
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
Erantsitako eraikuntzak hirigintzara egokitze lanari ekin beharko dio.
-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

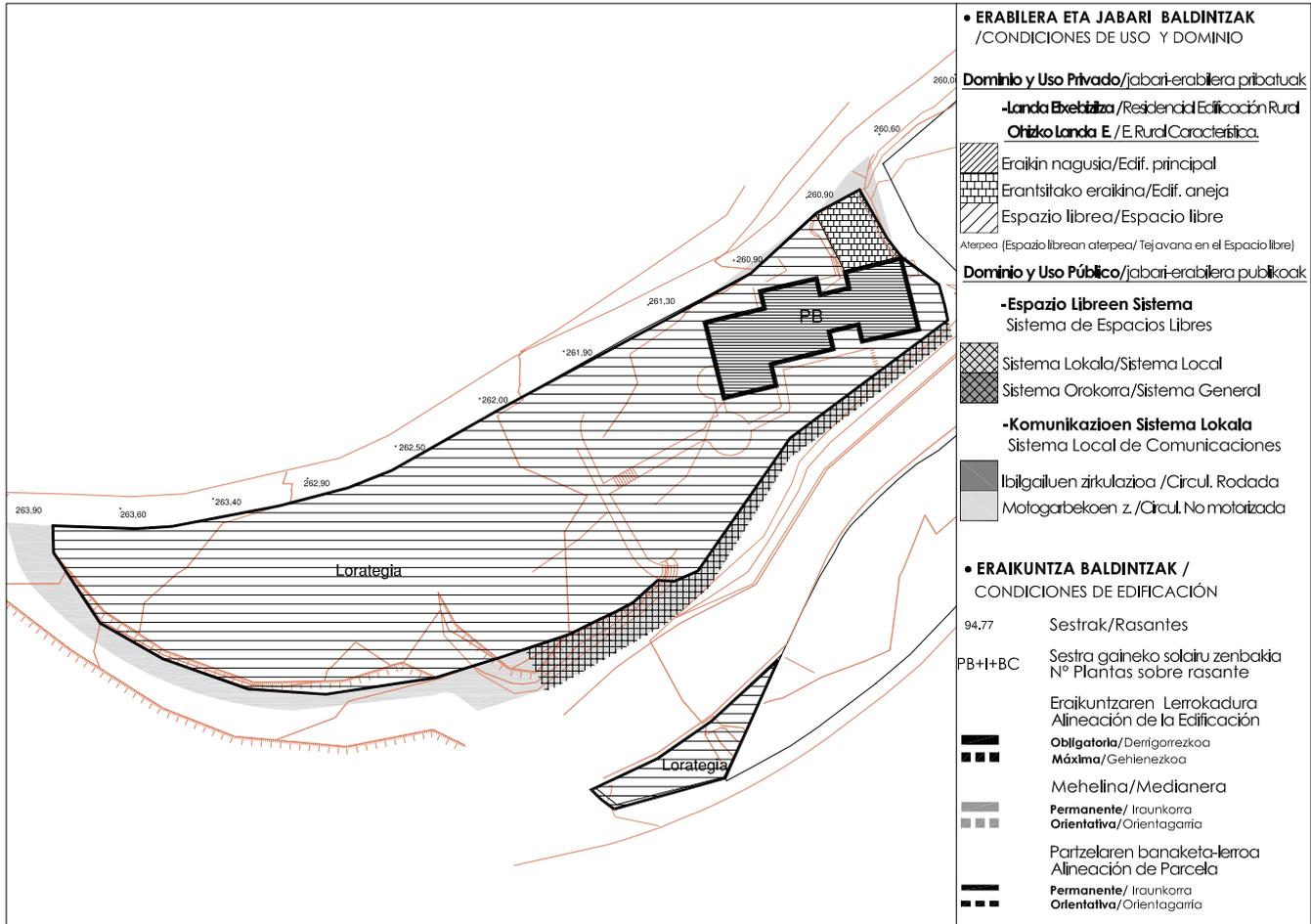
- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *cesión* de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica. Se autoriza la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: : *No autorizada*
- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.
- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: (bajo la rasante/P-SS)..... consolidada
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
La edificación aneja queda sujeta a readecuación urbanística.
-Cargas de urbanización:.....
.....a determinar en el P.A.U.

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
-Indarrean dagoen Arrasateko H.A.P.O.-an eraikuntza babestua, "1.2 Kultur Interesako Ondasun Higiezinen babes mailarekin.
- Babestu beharreko elementuak
-Eraikuntza nagusia bere osotasunean babesten da.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
-Edificación protegida por el vigente P.G.O.U. de Arrasate, con la categoría de "1.2 Bienes inmuebles de Interés cultural".
- Elementos a proteger
-Se protege el conjunto de la edificación principal.



- **ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK**
/CONDICIONES DE USO Y DOMINIO
- Dominio y Uso Privado**/jabari-erabilera pribatuak
- Landa Bxebizitza**/Residencial Edificación Rural
Ohiko Landa E./E.Rural Característica
- Eraikin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre
- Aterpea (Espazio librean aterpea/Tejavana en el Espacio libre)
- Dominio y Uso Público**/jabari-erabilera publikoak
- Espazio Librean Sistema**
Sistema de Espacios Libres
- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General
- Komunikazioen Sistema Lokala**
Sistema Local de Comunicaciones
- Ibilgailuen zirkulazioa /Círcul. Rodada
- Motogabekoen z./Círcul. No motazada
- **ERAIKUNTZA BALDINTZAK** /
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- 94.77 Sestrak/Rasantes
- PB+H+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación
- Obligatorio**/Derrigorrezkoa
Máxima/Gehienezkoa
- Mehelina/Medianera
- Permanente**/ Iraunkorra
Orientativa/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
- Permanente**/ Iraunkorra
Orientativa/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/750



- **DATOS DE LA PARCELA ***
- Superficie parcela inicial: 2.260,00m²
- Superficie de cesión: 315,00m²
- Superficie parcela final: 1.945,00m²
- **DATOS DE LA EDIFICACIÓN**
- Ocupación máxima en planta:
- Edif. principal:.....(consolidado) 151,00m²
- Edif. aneja:(consolidado) 37,00m²
- Otras construcciones:
las posibilidades con carácter general
en el espacio libre sobre la rasante
(art. 33. 3 de las O.G.).
- Nº máximo de viviendas:..... 1
- **PARTZELAREN DATUAK ***
- Hasierako partzelaren azalera:.....2.260,00m²
- Lagatzeko azalera: 315,00m²
- Burututako partzelaren azalera:.....1.945,00m²
- **ERAIKUNTZAREN DATUAK**
- Gehieneko okupazioa oinean:
- Eraikin nagusia:.....(finkatua) 151,00m²
- Erantsitako eraikina:.....(finkatua) 37,00m²
- Beste eraikuntzak:
Sestra gaineko espazio librean
orokorreko izaeraz ahabideratutakoak
(O.O.-etako 33. 3 artikulua).
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 1
- Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones
Fuera de Ordenación
- Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones
sujetas a adecuación urbanística
- * Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/750



III.DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Aramaio ibai ondoan kokatutako partzela, Gesalibar hirigunearen sarreran. Joan den mendeko 60-eko hamarkadaren eraikuntza batek okupatuta dago. Solairuak etxebizitzek eta ostalaritzako guneez osatuta daude. Orain dela gutxi birgaitua izan da, eta nahiz eta ondasun baliorik edota balio arkitektonikorik, edo bestelakorik ez izan, bere inguruko hirigune-eszena integratua dago nolabait.

Parcela situada junto al río Aramaio en el acceso al núcleo de Gesalibar. Está ocupada por una construcción de los años 60' del siglo pasado con varias plantas destinadas a actividades de hostelería y viviendas. Recientemente rehabilitada, carece de interés patrimonial, histórico arquitectónico o de otro tipo, pero se encuentra en cierta medida integrada en el entorno urbano.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasuna hobetzea, baita partzelaren irisgarritasuna ere bai. Aldi berean bai hiri zerbitzuetara hobeto heltzea, bai natur eta eraikitako ingurunearekin hobeto integratzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad de la edificación y en particular, de la accesibilidad de la parcela, de su acceso a los servicios urbanos y de su integración en el entorno natural y edificado.

IV.2. XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinaturiko luraren *lagapena* baimentzen da.

Antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea* baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Ez baimendua.*

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *cesión* de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica.

Se autoriza la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Segregación de parcelas: *No autorizada.*

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.

ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA

Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

Eraikuntzako solairu bakoitzearen etxebizitza kopurua gehienez hurrengo hau izango da:

BS: 1 etxeb/ 1.S: 8 etxeb/ 2.S: 2 etxeb/ EAS: 2 etxeb.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Gaur egungo eraikuntza finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.

Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapituluek eta O.P. honen 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.

En cada una de las plantas de la edificación el número de viviendas será como máximo:

PB: 1viv/ P1ª: 8viv/ P2ª: 2viv/ PBC: 2viv.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.

No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia: finkatua
Erantsitako eraikuntza:Ez

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja:No

- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.

-Urbanizazio kargak:
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.

-Cargas de urbanización:
.....a determinar en el P.A.U.

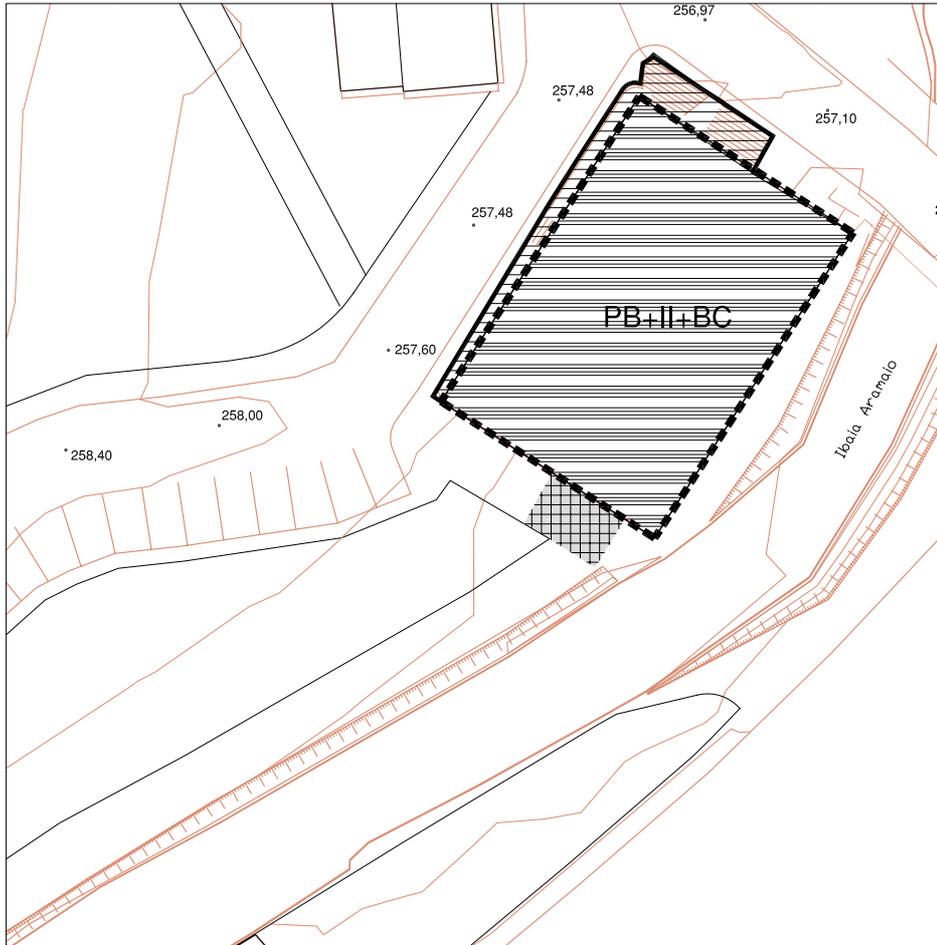
IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
.....
- Babestu beharreko elementuak
.....

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
.....
- Elementos a proteger
.....

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



• ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK /CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Domínio y Uso Privado/jabari-erabilera pribatuak

-Landa Bxebizitza /Residencial Edificación Rural
Landa E irekia /E.Rural Abierta

- Eraikin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre

Aterpea (Espazio librean aterpea/ Tejavana en el Espacio libre)

Domínio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak

-Espazio Librean Sistema
Sistema de Espacios Libres

- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General

-Komunikazioen Sistema Lokala
Sistema Local de Comunicaciones

- Ibilgailuen zirkulazioa /Círcul. Rodada
- Motogabekoekoen z./Círcul. No motazada

• ERAIKUNTZA BALDINTZAK /CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

94.77 Sestrak/Rasantes

PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante

Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación

- Obligatorio**/Derriogorrezkoa
- Máxima**/Gehienezkoa

Mehelina/Medianera

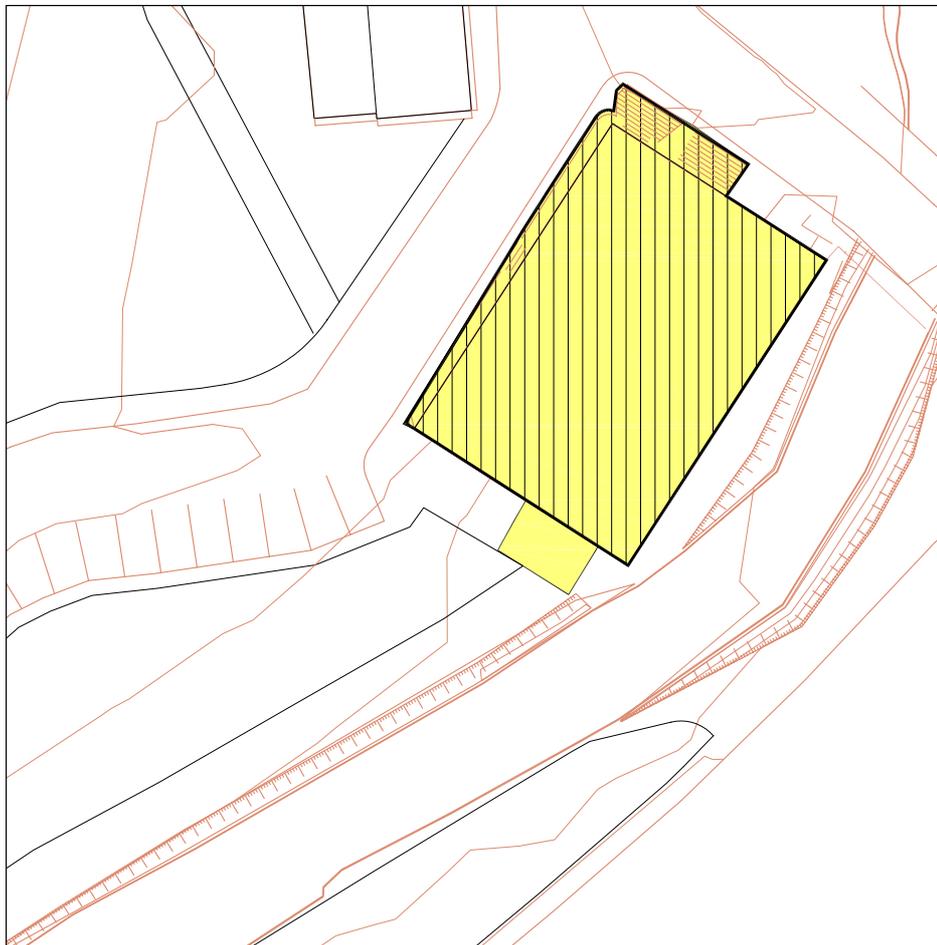
- Permanente**/ Iraunkorra
- Orientativa**/Orientagarria

Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela

- Permanente**/ Iraunkorra
- Orientativa**/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



• DATOS DE LA PARCELA *

- Superficie parcela inicial: 468,00m²
- Superficie de cesión: 21,00m²
- Superficie parcela final: 447,00m²

• DATOS DE LA EDIFICACIÓN

- Ocupación máxima en planta:
Edif. principal:.....(consolidado) 402,00m²
- Edif. aneja: NO
- Otras construcciones:
las posibilidades con carácter general
en el espacio libre sobre la rasante
(art. 33. 3 de las O.G.)

-Nº máximo de viviendas:..... 13
de acuerdo a la siguiente distribución:
PB-1v. / P1^a-8v./ P2^a-2v./ PBC-2v.

• PARTZELAREN DATUAK *

- Hasierako partzelaren azalera:..... 468,00m²
- Lagatzeko azalera: 21,00m²
- Burututako partzelaren azalera:..... 447,00m²

• ERAIKUNTZAREN DATUAK

- Gehieneko okupazioa oinean:
Eraikin nagusia:.....(finkatua) 402,00m²
- Erantsitako eraikina:..... NO
- Beste eraikuntzak:
Sestra gaineko espazio librean
orokorreko izaeraz ahalbideratutakoak
(O.O.-etako 33. 3 artikulua).
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 13
Hurrengo banaketa honen arabera:
B.S.-1e. / 1.S.-8e./ 2.S.-2e./ E.A.S.-2e.

Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística

* Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Arkitektura popularreko eraikuntza batek okupatutako partzela. Tradizioko materialekin eginda, bolumena trinkoa eta sinplea du, antzeko eraikuntza bati erantsia. Teilatua bi isuritakoa da. Ardatza perpendikularra dauka aldameneko fatxadareko. Harri-hormak ditu kanpokoaldetik luzituta. Baoak harriz inguratutako dira, leihoburuak egurrezkoak direlarik. Goiko solairura ibilgailuak erraz iristeko, lurreko maldari esker, aldapa bat jartzea posible izan da. Gesalibar hirigunearen erdian kokatzen da, eta beste eraikuntzekin batera hiri-inguruneke balioa duen multzoa osatzen du.

Parcela en la que se levanta una construcción de arquitectura popular. Realizada con materiales tradicionales, presenta un volumen simple y compacto, adosado a otra edificación pareja. El tejado, a dos aguas, presenta el eje normal a la fachada lateral. Los muros están realizados en mampostería revocada al exterior. Los huecos aparecen recercados en piedra o adintelados con madera. El desnivel del terreno ha permitido el acomodo una rampa para facilitar el acceso rodado hasta la planta alta. Se encuentra en el núcleo central de Gesalibar, donde varias edificaciones componen un conjunto de singular valor ambiental.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Arearen berrantolaketa, eraikigarritasunaren haunditzea ahalbideratuz, gaur egungo (kat. erref. 3868009) partzelaren espazio librean kokatuta. Honen ondorioz bi E.U. independenteak sortzen dira (Z-05 eta B-02). E.U. Z-05 Eraikuntza Unitate berria zaintzea eta balioztatzea, eraikuntza originalari dagokionez egokitzapen mailak lortzeko beharrezkoak diren zaharberitze eskuhartzeak ahalbideratuz, baita gaurkotutako hiri zerbitzuetara hobeto heltzeko direnak.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako luraren lagapena baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren mugak erregularizatzea, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen banatzea: *Baimendua*, soilik gaur egungo partzelaren banaketa bi E.U. independenteetan (Z-05 eta B-02).
- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
O. Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Gaur egungo eraikuntza finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.
Erabilera pribatua duen espazio librean gaur egungo teilape irekia finkatzen da (8m² g. g.)
- Eraikigarritasun fisiko
Eraikuntza nagusia: finkatua
Erantsitako eraikuntza: finkatua
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
-Urbanizazio kargak:
..... U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.3. KATALOGOEA

- Babes maila
-Eraikuntza nagusia babestua dago "*Inguruneke babesa*"-rekin
- Babestu beharreko elementuak -
III atalaren arabera. - Tipologia, forma eta bolumen orokorra; harri-hormak luzituta; harri eta egurrezko elementuak.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Reordenación del área posibilitando un incremento de la edificabilidad que se habrá de materializar en el espacio libre de la actual parcela (ref cat. 3868009), dando lugar a dos U.E. independientes (Z-05 y B-02). Preservación y puesta en valor de la nueva U.E. Z-05 resultante, propiciando respecto a la edificación original aquellas intervenciones de rehabilitación necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos y su acceso a unos servicios urbanos actualizados.

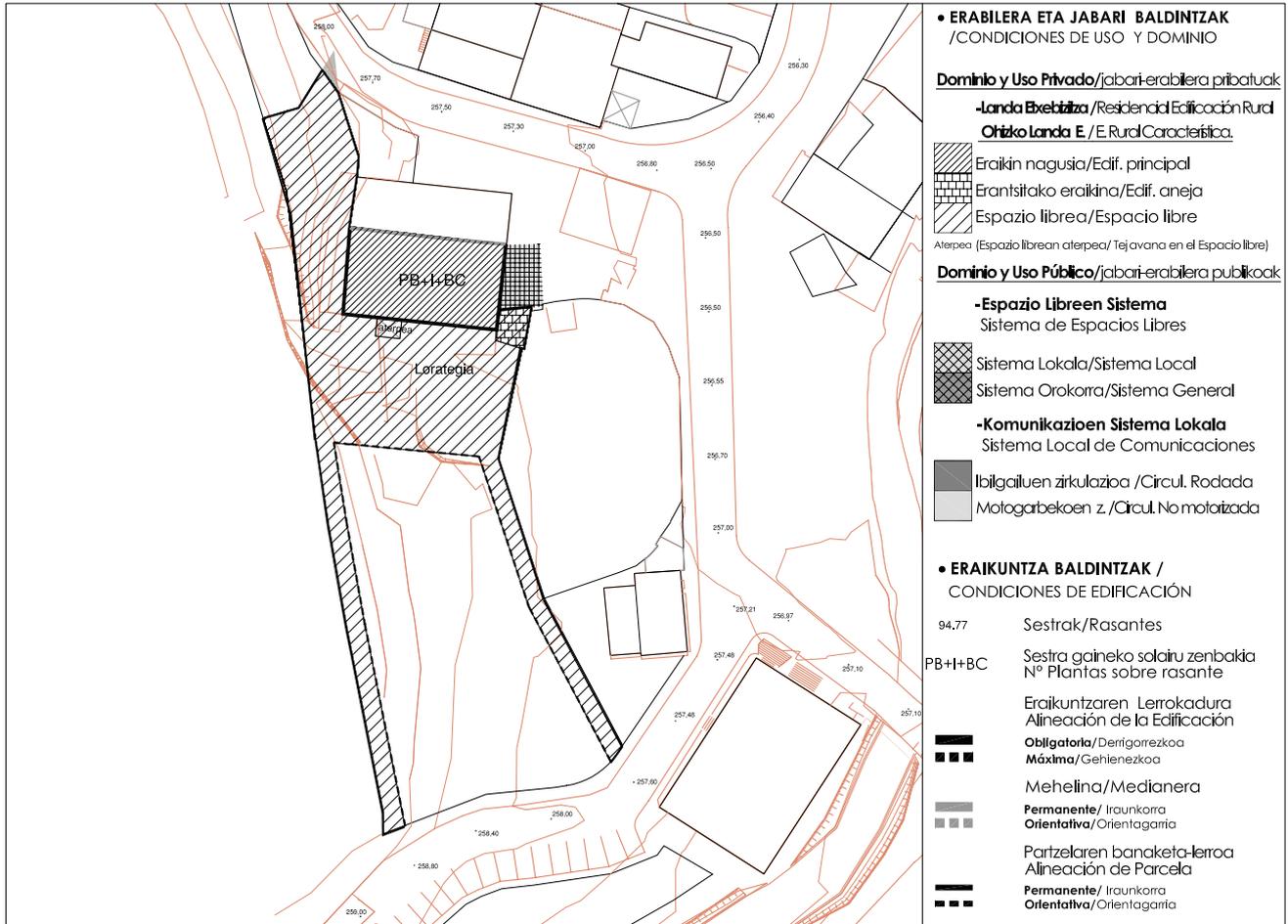
IV.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica, así como la regularización de linderos de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *Autorizada*, exclusivamente la división de la actual parcela en dos independientes (Z-05 y B-02).
- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.
En el espacio libre privado se consolida la tejavana abierta existente (8 m² aprox.).
- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: consolidada
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
-Cargas de urbanización:
..... a determinar en el P.A.U.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección -Edificación principal protegida con la cat. de "*Protección Ambiental*".
- Elementos a proteger
-s/apdo. III - Tipología, forma y volumen general; muros de mampuesto revocados; elementos de piedra y madera.

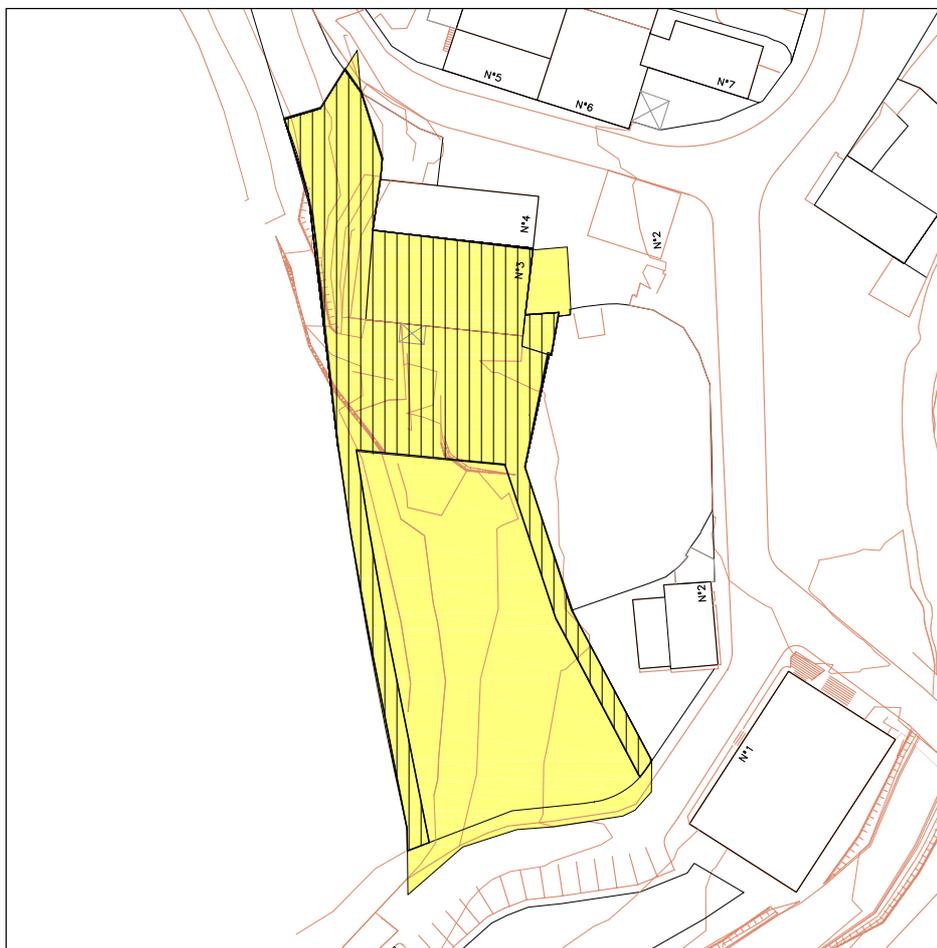
Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



- **ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK**
/CONDICIONES DE USO Y DOMINIO
- Dominio y Uso Privado**/jabari-erabilera pribatuak
- Landa Bxebizitza/Residencial Edificación Rural
- Oñizko Landa E./E.Rural Característica**
- Eraikin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre
- Aterpea (Espazio librean aterpea/ Tejavana en el Espacio libre)
- Dominio y Uso Público**/jabari-erabilera publikoak
- Espazio Librean Sistema
- Sistema de Espacios Libres
- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General
- Komunikazioen Sistema Lokala
- Sistema Local de Comunicaciones
- Ibilgailuen zirkulazioa /Circul. Rodada
- Motogabekoen z./Circul. No motazada
- **ERAIKUNTZA BALDINTZAK** /
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- 94.77 Sestrak/Rasantes
- PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación
- Obligatorio/ Derrigorrezkoa
- Máxima/Gehienekoak
- Mehelina/Medianera
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/1000



- **DATOS DE LA PARCELA ***
- Superficie parcela inicial:2.513,00m²
- Superficie de cesión: 150,00m²
- Superficie parcela final:
- U.E.Z05 (orientativa):1.225,00m²**
- U.E.B02 (orientativa):1.138,00m²**
- **DATOS DE LA EDIFICACIÓN**
- Ocupación máxima en planta:
- Edif. principal:.....(consolidado) 245,00m²
- Edif. aneja:(consolidado) 20,00m²
- Otros construcciones:
- Además de las construcciones posibilitadas con carácter general en el espacio libre sobre la rasante (art. 33.3 de las O.G.) se consolidará tejavana abierta existente de 8m² aprox.
- Nº máximo de viviendas:..... 1
- **PARTZELAREN DATUAK ***
- Hasierako partzelaren azalera:.....2.513,00m²
- Lagatzeko azalera: 150,00m²
- Burututako partzelaren azalera:.....
- U.E.Z05 (orientativa):1.225,00m²**
- U.E.B02 (orientativa):1.138,00m²**
- **ERAIKUNTZAREN DATUAK**
- Gehieneko okupazio oinean:
- Eraikin nagusia:.....(finkatua) 245,00m²
- Erantsitako eraikina:.....(finkatua) 20,00m²
- Beste eraikuntzak:
- Sestra gaineko espazio librean orokorreko lizeaz (O.O.-en 33.3 art.) ahalbideratzen diren eraikuntzez gain, 8m² g.g. duen teilape irakia finkatzen da.
- Gehieneko etxebizitza kopurua:.... 1
- Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación
- Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística
- * Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/1000



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

GESALIBAR, 2 Toki-alai etxea

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868007

Z-06

III.DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Etxebizitza bakarrek eta egikera berriko eraikuntza simple batek okupatutako partzela. Nahiz eta ondasun baliorik edota balio arkitektonikorik, edo bestelakorik ez izan, bere inguruko hirigune-eszenan integratua dago nolabait.

Parcela en la que se levanta una sencilla edificación unifamiliar de factura moderna, sin interés patrimonial, arquitectónico, histórico ni de otro tipo, pero en cierta forma integrada en el entorno.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea, handitzea, edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasuna hobetzea, baita partzelaren irisgarritasuna ere bai. Aldi berean bai hiri zerbitzuetara hobeto heltzea, bai natur eta eraikitako ingurunearekin hobeto integratzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación, ampliación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad de la edificación y en particular, de la accesibilidad de la parcela, de su acceso a los servicios urbanos y de su integración en el entorno natural y edificado.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

▪ Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako lurraren *lagapena* baimentzen da., baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea*, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen banatzea: *Ez Baimendua*.

IV.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

▪ Condiciones de Parcelación
Se autoriza la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica, así como la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *No Autorizada*.

▪ Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
O. Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Gaur egungo eraikuntza finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.
Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta edota handitzea baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapituluak eta O.P. honen 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.
Ahalbideratutako etxebizitza bietako bakoitzak kanpoko sarrera independentea mantendu beharko du, bai zuzeneko, bai biek konpartitutako atari baten zehar
Erantsitako eraikuntza berreraikia ahal izango da, ahalbideratutako eraikigarritasun fisiko berriaren arabera.

▪ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente O. P.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.
No obstante lo anterior se permite su sustitución o ampliación, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en la presente O.P.
Las dos viviendas posibilitadas deberán mantener el acceso independiente desde el exterior, bien directo, bien a través de un zaguán compartido por ambas
La edificación aneja podrá ser reedificada conforme a la nueva edif. física posibilitada.

▪ Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia: 330m²(t)
Erantsitako eraikuntza: 35m²(t)

▪ Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
Erantsitako eraikuntzak hirigintzara egokitze lanari ekin beharko dio.
-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

▪ Edificabilidad Física
Edificación principal:330m²(t)
Edificación aneja:35m²(t)

▪ Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
La edificación aneja queda sujeta a readecuación urbanística.
-Cargas de urbanización:.....
..... a determinar en el P.A.U.

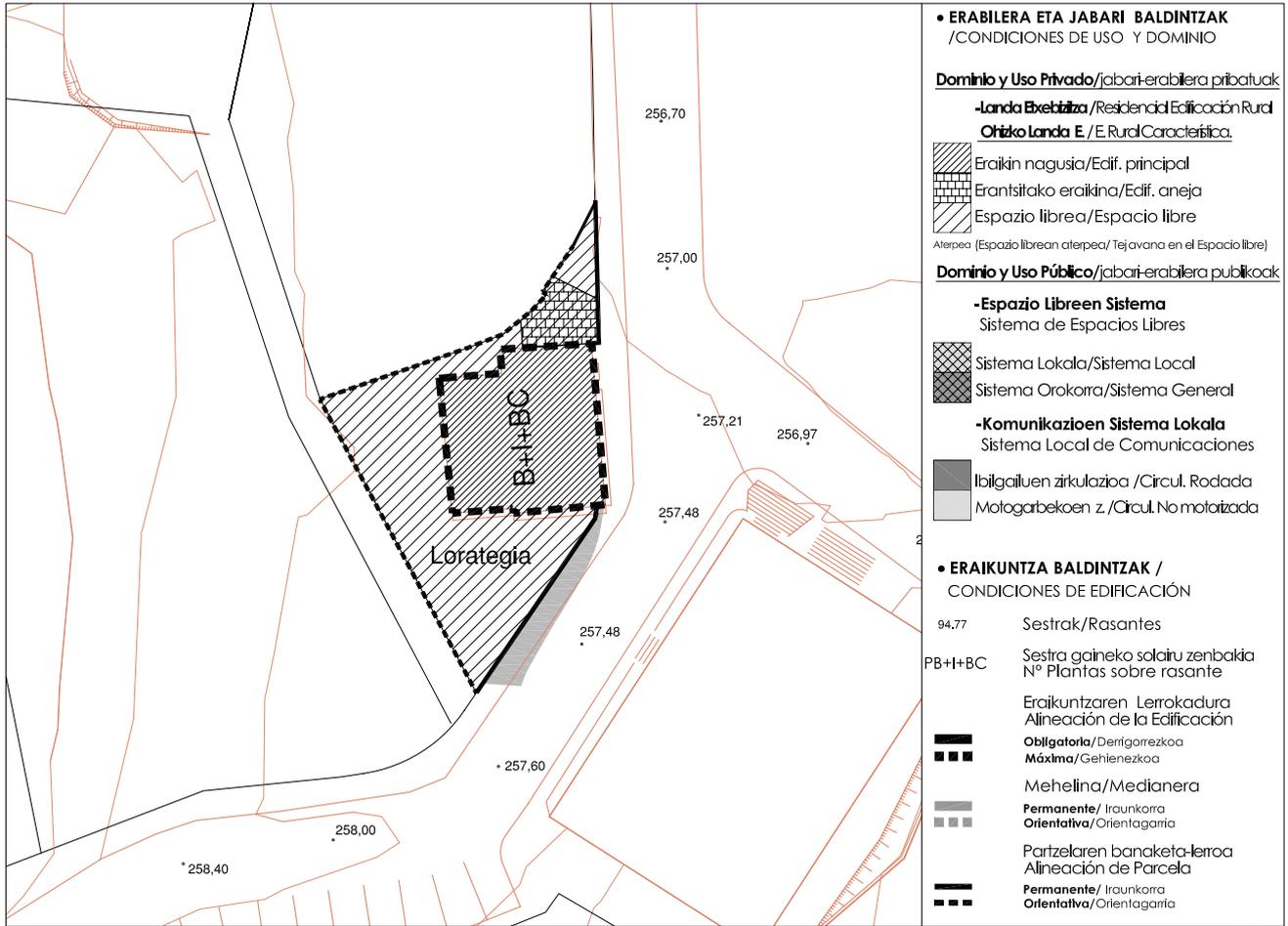
IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
.....
- Babestu beharreko elementuak
.....

IV.3. CATALOGO

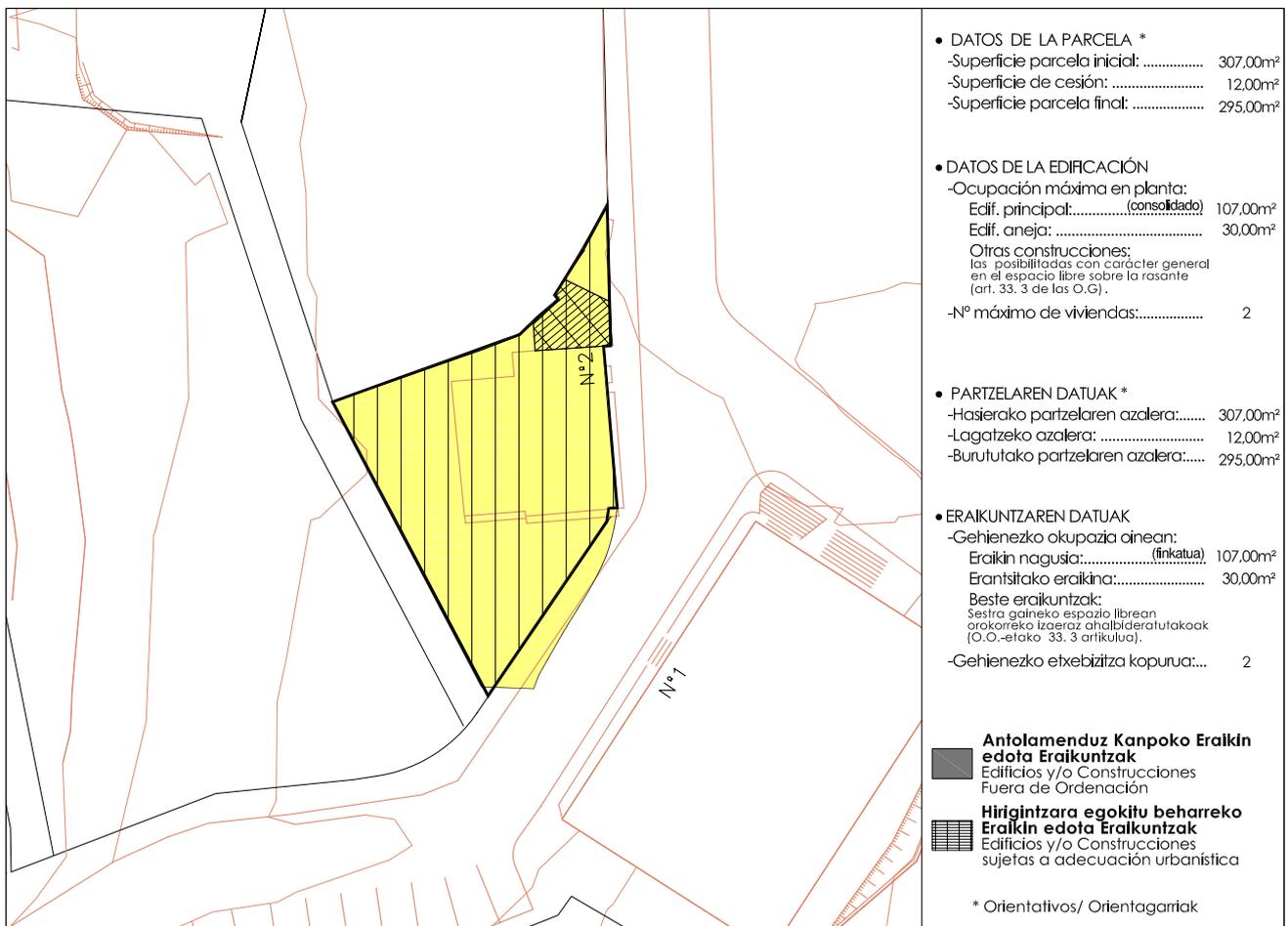
- Grado de Protección
.....
- Elementos a proteger
.....

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

GESALIBAR, 4 Abarategi goikoa

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868008
(EN PARTE)

Z-07

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Arkitektura populareko eraikuntza batek okupatutako partzela. Tradizioko materialekin eginda, bolumena trinkoa eta sinplea du, antzeko eraikuntza bati erantsia. Oso berriatua, ez du ia mantentzen jatorrizko eraikuntzaren elementuak. Teilatua bi isuritakoa da. Ardatza perpendikularra dauka aldameneko fatxadarekiko. Harri-hormak ditu kanpokoaldetik luzituta.

Parcela en la que se levanta una construcción de arquitectura popular. Realizada con materiales tradicionales, presenta un volumen simple y compacto, adosado a otra edificación pareja. Muy remozada, apenas mantiene elementos de la primitiva edificación. El tejado, a dos aguas, presenta el eje normal a la fachada lateral. Los muros están realizados en mampostería revocada al exterior.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikin nagusiaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera eta bizgarritasuna hobetzea, baita partzelaren irisgarritasuna ere bai. Aldi berean bai hiri zerbitzuetara hobeto heltzea, bai natur eta eraikitako ingurunearekin hobeto integratzea. Bentamotz deituriko eraikinaren ezabapena, espazio libre eta publiko berri bat lortzearren, baita kale nagusiaren zabalpena posible egiteko.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación principal existente. Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad de la edificación y en particular, de la accesibilidad de la parcela, de su acceso a los servicios urbanos y de su integración en el entorno natural y edificado. Eliminación del edificio denominado Bentamotz, con el fin de obtener un nuevo espacio libre público y permitir la ampliación de la calle principal.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako lurraren lagapena baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren mugak erregularizatzea, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Baimendua*, soilik gaur egungo 07 partzelaren banaketa bi E.U. independenteetan (B-03 eta Z-07).

IV.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica así como la regularización de linderos de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *Autorizada*, exclusivamente la división de la actual parcela en dos U.E. independientes (B-03 y Z-07).

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
O. Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Gaur egungo eraikuntza nagusia finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan. Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapituluek eta O.P. honen 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera. Ahalbideratutako etxebizitza bietako bakoitzak kanpoko sarrera independentea mantendu beharko du, bai zuzenekoa, bai biek konpartitutako atari baten zehar Erantsitako eraikuntza (Bentamotz) berreraikia ahal izango da, ahalbideratutako eraikigarritasun fisikoaren arabera eta 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzak jasota.

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se consolida la edificación principal existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen. No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P. Las dos viviendas posibilidades deberán mantener el acceso independiente desde el exterior, bien directo, bien a través de un zaguán compartido por ambas La edificación aneja (Bentamotz) podrá ser reedificada conforme a las condiciones establecidas en los gráficos 1 y 2 y a la edificabilidad física posibilitada.

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia:finkatua
Erantsitako eraikuntza: :.....50m²(t)

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: :.....50m²(t)

- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
Bentamotz deituriko eraikuntza antolaketatik kanpo geratzen da. A.K.-koa burutzeko epea: 4 urte.
-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
Queda fuera de ordenación el edificio denominado Bentamotz. Plazo de ejecución del f.o.: 4 años.
-Cargas de urbanización:.....
..... a determinar en el P.A.U.

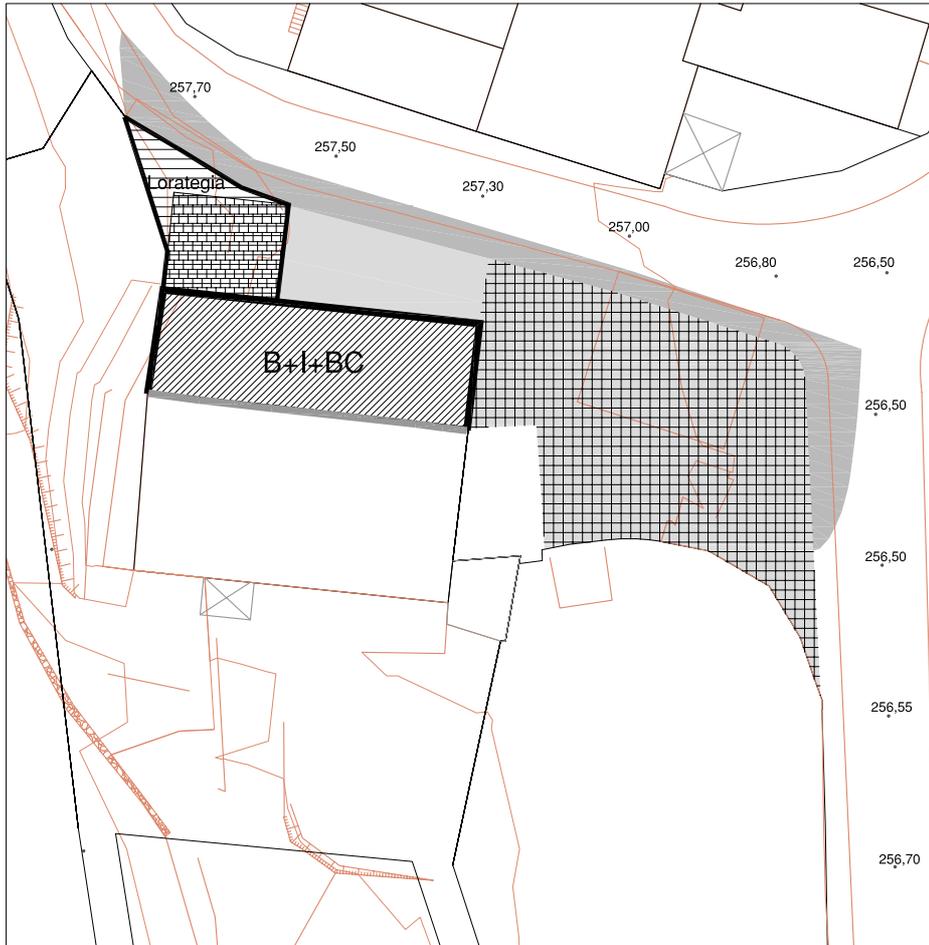
IV.3. KATALOGOA

- Babes maila -----
- Babestu beharreko elementuak -----

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
- Elementos a proteger

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



• ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK /CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Dominio y Uso Privado/jabari-erabilera pribatuak

-Landa Bxebizitza /Residencial Edificación Rural
Oñizko Landa E. /E.Rural Característica

- Eraikin nagusia/Edif. principal
 - Erantsitako eraikina/Edif. aneja
 - Espazio librea/Espacio libre
- Aterpea (Espazio librean aterpea/ Tejavana en el Espacio libre)

Dominio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak

-Espazio Librean Sistema
Sistema de Espacios Libres

- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General

-Komunikazioen Sistema Lokala
Sistema Local de Comunicaciones

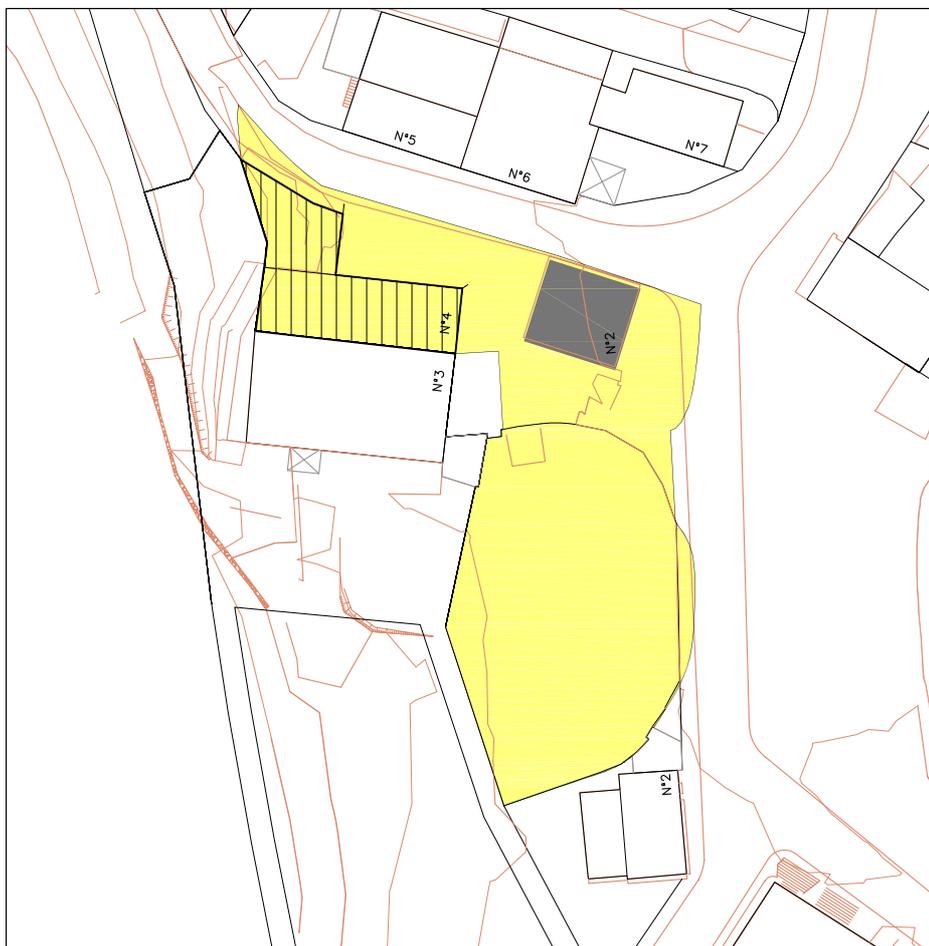
- Ibilgailuen zirkulazioa /Circul. Rodada
- Motogabekoek z./Circul. No motaizada

• ERAIKUNTZA BALDINTZAK /
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- 94.77 Sestrak/Rasantes
- PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación
- Obligatorio/ Derrigorrezkoa
- Máxima/Gehienezkoa
- Mehelina/Medianera
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



- DATOS DE LA PARCELA *
- Superficie parcela inicial: 1.560,00m²
- Superficie de cesión: 568,00m²
- Superficie parcela final: 992,00m²
- U.E.Z07 (orientativa): 220,00m²
- U.E.B03 (orientativa): 772,00m²

- DATOS DE LA EDIFICACIÓN
- Ocupación máxima en planta:
- Edif. principal:.....(consolidado) 150,00m²
- Edif. aneja: 50,00m²
- Otras construcciones:
las posibilidades con carácter general
en el espacio libre sobre la rasante
(art. 33. 3 de las O.G.)
- Nº máximo de viviendas:..... 2

- PARTZELAREN DATUAK *
- Hasierako partzelaren azalera:..... 1.560,00m²
- Lagatzeko azalera: 568,00m²
- Burututako partzelaren azalera:..... 992,00m²
- U.E.Z07 (orientagarria): 220,00m²
- U.E.B03 (orientagarria): 772,00m²

- ERAIKUNTZAREN DATUAK
- Gehieneko okupazioa oinean:
- Eraikin nagusia:.....(linkatua) 150,00m²
- Erantsitako eraikina:..... 50,00m²
- Beste eraikuntzak:
Sestra gaineko espazio librean
orokorreko izaeraz ahalbideratutakoak
(O.O.-etako 33. 3 artikulua).
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 2

Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística

* Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/750



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

GESALIBAR, 28 Saratxo etxea

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA -3868019-3868021
REFERENCIA CATASTRAL 3868022-3868020

Z-08

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Orain dela gutxi egin berria den bi etxebizitzako eraikuntzak okupatutako partzela. Nahiz eta ondasun baliorik edota balio arkitektonikorik edo bestelakorik ez izan, bere inguruko hirigune-eszenan ondo integratua dago nolabait. Bere antzinako ondasunak gaur egun erregistroaren zenbait finka independenteetan sakabanatuak daude, denak egoitzarako eta nekazaritzarako erabiliak.

Parcela en la que se levanta una edificación bifamiliar de reciente construcción. Carece de interés patrimonial, arquitectónico, histórico o de otro tipo pero se integra de forma adecuada en el entorno urbano. Sus antiguos pertenecidos aparecen a día de hoy separados en varias fincas registrales independientes, destinadas a usos residenciales y agrícolas.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasuna hobetzea, baita partzelaren irisgarritasuna ere bai. Aldi berean bai hiri zerbitzuetara hobeto heltzea, bai natur eta eraikitako ingurunearekin hobeto integratzea. Lur eremuaren barruan diren lursail guztiek eraikuntza unitate bat osatuko dute. Kale nagusiaren zabalpenerako beharrezko diren lursailak lortzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso de la edificación y en particular, de la accesibilidad de la parcela, de su acceso a los servicios urbanos y de su integración en el entorno natural y edificado. Agrupación de todos los terrenos incluidos en el ámbito, formando una única unidad edificatoria. Obtención los terrenos necesarios para la ampliación de la calle principal.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako lurraren lagapena baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren mugak erregularizatzea, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen gehigarritzea: *Baimendua*, gaur egun O.P. honetan sarturiko katastro partzelen gehigarritzea, derrigorrez Eraikuntza Unitate bat osatzearen (lursaillek, edozein kasuan, erregistroaren finka bakar bat osatuko dute)

Partzelen banatzea: *Ez Baimendua*.

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica así como la regularización de linderos de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Agregación de parcelas: *Autorizada*, la agregación de las actuales parcelas catastrales incluidas en la presente O.P., debiendo configurar de forma obligatoria una única Unidad Edificatoria (los terrenos constituirán a todos los efectos una única finca registral).
Segregación de parcelas: *No Autorizada*.

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
O. Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Gaur egungo eraikuntza sendotzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan. Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapitulek eta O.P.-en 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen. No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia:finkatua
Erantsitako eraikuntza:45m²(t)
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja..... 45m²(t)
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
-Cargas de urbanización asignadas a la U.E.:.....
..... a determinar en el P.A.U.

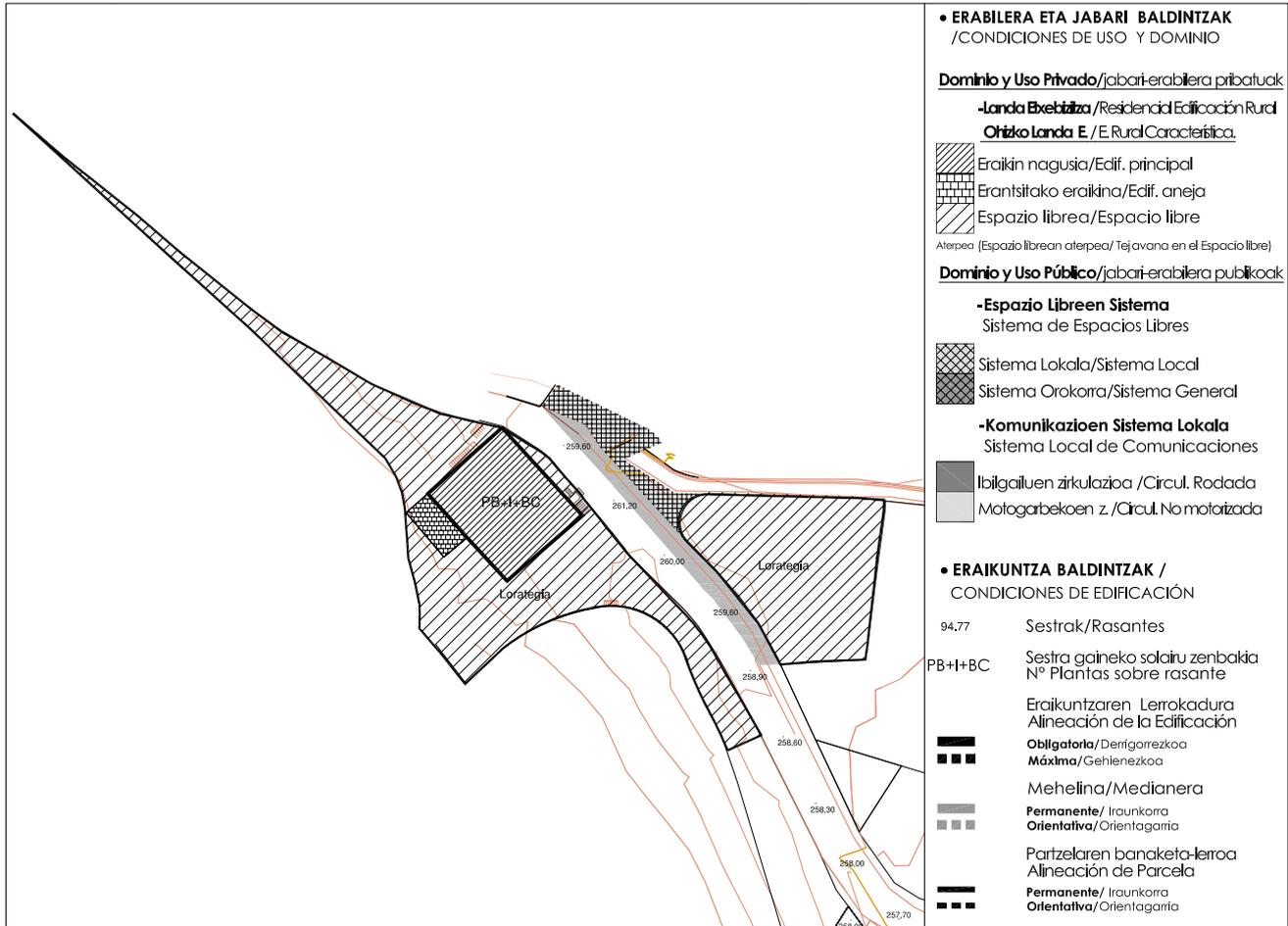
IV.3. KATALOGOA

- Babes maila-----
- Babestu beharreko elementuak-----

IV.3. CATALOGO

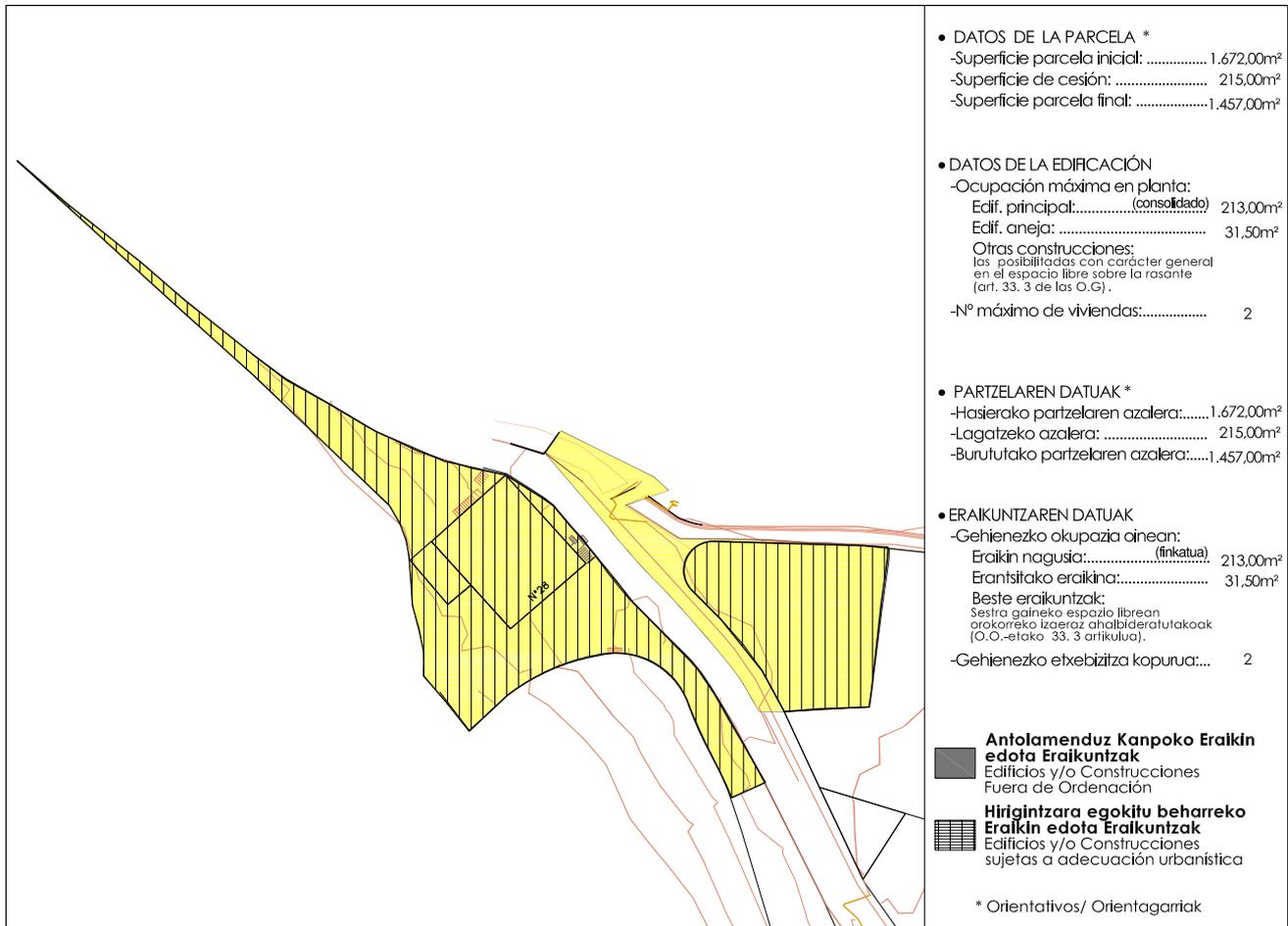
- Grado de Protección -----
- Elementos a proteger -----

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/1000



2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/1000



III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Arkitektura popularreko eraikuntza batek okupatutako partzela. Ondoko beste eraikin bati erantsita dago. Gesalibar hirigunearen erdian kokatzen da, eta beste eraikuntzekin batera hiri-inguruneke balioa duen multzoa osatzen du.

Tradizioko materialekin eginda, gaur egun, jatorrizko baserrian beste solairu bat egin ondoren, bi bolumenetako makla bat osatzen du.

Teilatua bi isuritakoa da. Ardatza perpendikularra dauka aldameneko fatxadareriko, non jatorrizko sarrera kokatzen den. Hari-hormak ditu, kanpokoaldetik luzituta, fatxada nagusian egurrezko bilbaduraz osatua (solairu berria bistako adreiluz eginda).

Baoak erregular konposaketakoak dira, eta egurrez inguratutak daude.

Parcela en la que se levanta una construcción de arquitectura popular, adosada a una edificación vecina. Se encuentra situada en el núcleo central de Gesalibar, donde varias edificaciones componen un conjunto de singular valor ambiental.

Realizada con materiales tradicionales, actualmente presenta dos volúmenes maclados al haberse elevado una planta sobre una parte del primitivo caserío.

Los tejados, a dos aguas, mantienen el eje normal a la fachada lateral donde se encuentra el acceso original. Los muros, están realizados en mampostería revocada al exterior, con entramado de madera en la fachada principal (con ladrillo visto en la planta de nueva factura).

Los huecos presentan una composición regular y aparecen cercados en madera.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eraikuntza unitatea zaintzea eta balioztatzea, eraikuntza originalari dagokionez egokitzapen mailak lortzeko beharrezkoak diren zaharberitze eskuhartzeak ahalbideratuz, baita gaurkotutako hiri zerbitzuetara hobeto heltzeko direnak.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Antolaketa ondoz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea* baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen banatzea: *Ez baimendua*.

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.

ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA

Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Gaur egungo eraikuntza finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.

Ahalbideratutako etxebizitza bietako bakoitzak kanpoko sarrera independentea mantendu beharko du, bai zuzeneko, bai biek konpartitutako atari baten zehar

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia:finkatua
Erantsitako eraikuntza:finkatua
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
- Babestutako eraikuntza "*inguruneke babesa*"ren kategoriaz.
- Babestu beharreko elementuak
-III atalaren arabera. - Tipologia. Hari-hormak luzituta: hari eta egurrezko bilbadura; hari-elementuak.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando respecto a la edificación original aquellas intervenciones de rehabilitación necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos y su acceso a unos servicios urbanos actualizados.

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *NoAutorizada*.

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.

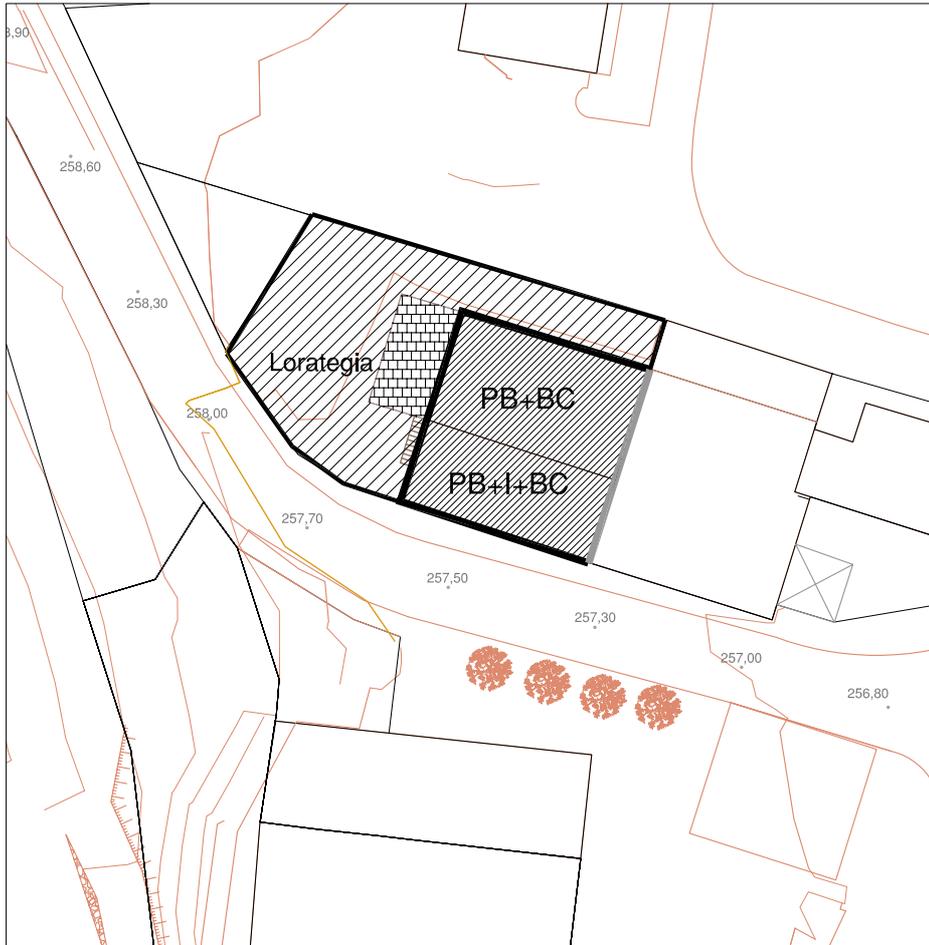
Las dos viviendas posibilitadas deberán mantener el acceso independiente desde el exterior, bien directo, bien a través de un zaguán compartido por ambas

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: consolidada
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
-Cargas de urbanización:.....
..... a determinar en el P.A.U.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
Edificación protegida con la categoría de "*Protección Ambiental*".
- Elementos a proteger
s/apdo. III - Tipología. Muros de mampuesto revocados y entramado de madera; elementos de piedra.

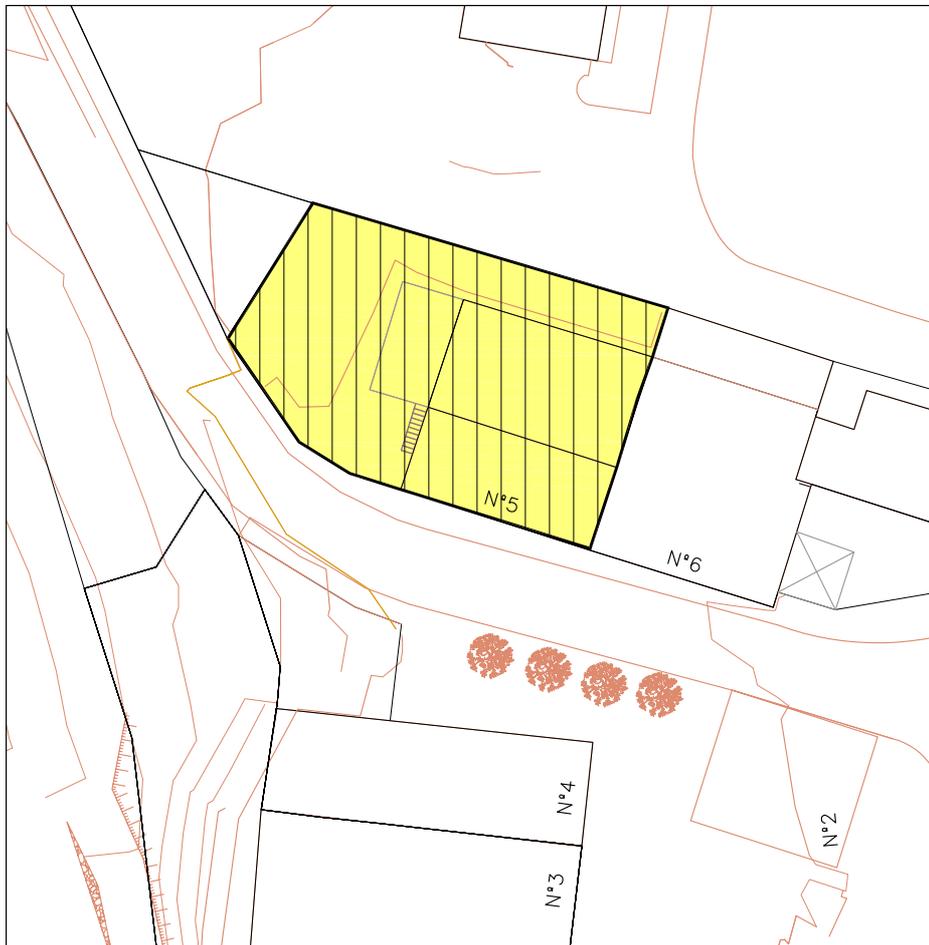
Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



- **ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK**
/CONDICIONES DE USO Y DOMINIO
- Dominio y Uso Privado**/jabari-erabilera pribatuak
- Landa Bxebizitza /Residencial Edificación Rural
- Ohiko Landa E. /E.Rural Característica.**
- Erakin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre
- Aterpea (Espazio librean aterpea/ Tejavana en el Espacio libre)
- Dominio y Uso Público**/jabari-erabilera publikoak
- Espazio Librean Sistema
- Sistema de Espacios Libres
- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General
- Komunikazioen Sistema Lokala
- Sistema Local de Comunicaciones
- Ibilgailuen zirkulazioa /Circul. Rodada
- Motagarbekoen z. /Circul. No motaizada
- **ERAIKUNTZA BALDINTZAK** /
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- 94.77 Sestrak/Rasantes
- PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- Erakuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación
- Obligatorio/ Derrigorrezkoa
- Máxima/Gehienezkoa
- Mehelina/Medianera
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



- **DATOS DE LA PARCELA ***
- Superficie parcela inicial: 405,00m²
- Superficie de cesión: _____
- Superficie parcela final: 405,00m²
- **DATOS DE LA EDIFICACIÓN**
- Ocupación máxima en planta:
- Edif. principal:.....(consolidado) 174,00m²
- Edif. aneja:(consolidado) 30,00m²
- Otras construcciones:
- las posibilidades con carácter general en el espacio libre sobre la rasante (art. 33. 3 de las O.G.)
- Nº máximo de viviendas:..... 2
- **PARTZELAREN DATUAK ***
- Hasierako partzelaren azalera:..... 405,00m²
- Lagatzeko azalera: _____
- Burututako partzelaren azalera:..... 405,00m²
- **ERAIKUNTZAREN DATUAK**
- Gehieneko okupazioa oinean:
- Erakin nagusia:.....(finkatua) 174,00m²
- Erantsitako eraikina:.....(finkatua) 30,00m²
- Beste eraikuntzak:
- Sestra gaineko espazio librean orokorreko izaeraz ahalbideratutakoak (O.O.-etako 33. 3 artikulua).
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 2
- Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak**
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación
- Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak**
- Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística
- * Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



GESALIBAR, 6 Etxebarritxu etxea

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA
KATASTRO ERREFERENTZIA 3868011
REFERENCIA CATASTRAL 3868018-3868016

Z-10

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Arkitektura popularreko eraikuntza batek okupatutako partzela. Ondoko beste eraikin bati erantsita dago. Gesalibar hirigunearen erdian kokatzen da, eta beste eraikuntzekin batera hiriguneko balioa duen multzoa osatzen du. Tradizioko materialekin eginda, orain dela gutxi birgaitua izan da. Teilatua bi isuritakoa da. Ardatza perpendikularra dauka aldameneko fatxadareriko. Harri-hormak ditu, kanpokoaldetik orain luzitu gabe azaltzen direnak. Izkinak eta uztairik harriz eginda dira. Fatxada nagusian baoak konposaketa erregularakoak dira. Atzekaldean terrazadun eranskin bat dauka, eta aldameneko fatxadan garaje baten metalezko atea haundi bat dago, biak desegokiak eraikin osoarekiko.

Parcela en la que se levanta una construcción de arquitectura popular, adosada a una edificación vecina. Se encuentra situada en el núcleo central de Gesalibar, donde varias edificaciones componen un conjunto de singular valor ambiental. Realizada con materiales tradicionales, ha sido rehabilitada en fechas recientes. Los tejados, a dos aguas, mantienen el eje normal a la fachada lateral. Los muros, están realizados en mampostería, que ahora aparecen sin revocar, con esquineros y recercos en piedra. En la fachada principal los huecos presentan composición regular. En la parte trasera presenta un añadido aterrazado, y en la fachada lateral una puerta de garaje metálica de amplias dimensiones, ambos discordantes con el conjunto edificado.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eraikuntza unitatea zaintzea eta balioztatzea, eraikuntza originalari dagokionez egokitzapen mailak lortzeko beharrezkoak diren zaharberitze eskuhartzeak ahalbideratuz, baita gaurkotutako hiri zerbitzuetara hobeto heltzeko direnak. Lur eremuaren barruan diren lursail guztiak eraikuntza unitate bat osatuko dute. Kale nagusiaren zabalpenerako beharrezkoak diren lursailak lortzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando respecto a la edificación original aquellas intervenciones de rehabilitación necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos y su acceso a unos servicios urbanos actualizados. Agrupación de todos los terrenos incluidos en el ámbito, formando una única unidad edificatoria. Obtención de los terrenos necesarios para la ampliación de la calle principal.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako luraren lagapena baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren mugak erregularizatzea, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen gehigarritzea: *Baimendua*, gaur egun O.P. honetan sarturiko katastro partzelen gehigarritzea, derrigorrez Eraikuntza Unitate bat osatzearen (lursailak, edozein kasuan, erregistroaren finka bakar bat osatuko dute)
Partzelen banatzea: *Ez Baimendua*.
- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
O. Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Gaur egungo eraikuntza finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan. Aldameneko metalezko atea egokitu beharko da. Erabilera pribatua duen espazio librean gaur egungo teilape irekia finkatzen da (17m² g. g.)
- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia:finkatua
Erantsitako eraikuntza:finkatua
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egkaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
Erantsitako eraikuntzak hirigintzara egokitze lanari ekin beharko dio.
-Urbanizazio kargak:.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica así como la regularización de linderos de la parcela resultante de la ordenación en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Agregación de parcelas: *Autorizada*, la agregación de las actuales parcelas catastrales incluidas en la presente O.P., debiendo configurar de forma obligatoria una única U. E. (los terrenos constituirán a todos los efectos una única finca registral).
Segregación de parcelas: *NoAutorizada*.
- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente O. P.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen. La puerta metálica lateral, deberá ser readecuada.
En el espacio libre de uso privado se consolida la tejavana abierta existente (17m² aprox.).
- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: consolidada
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
La edificación aneja queda sujeta a readecuación urbanística.
-Cargas de urbanización:.... a determinar en el P.A.U.

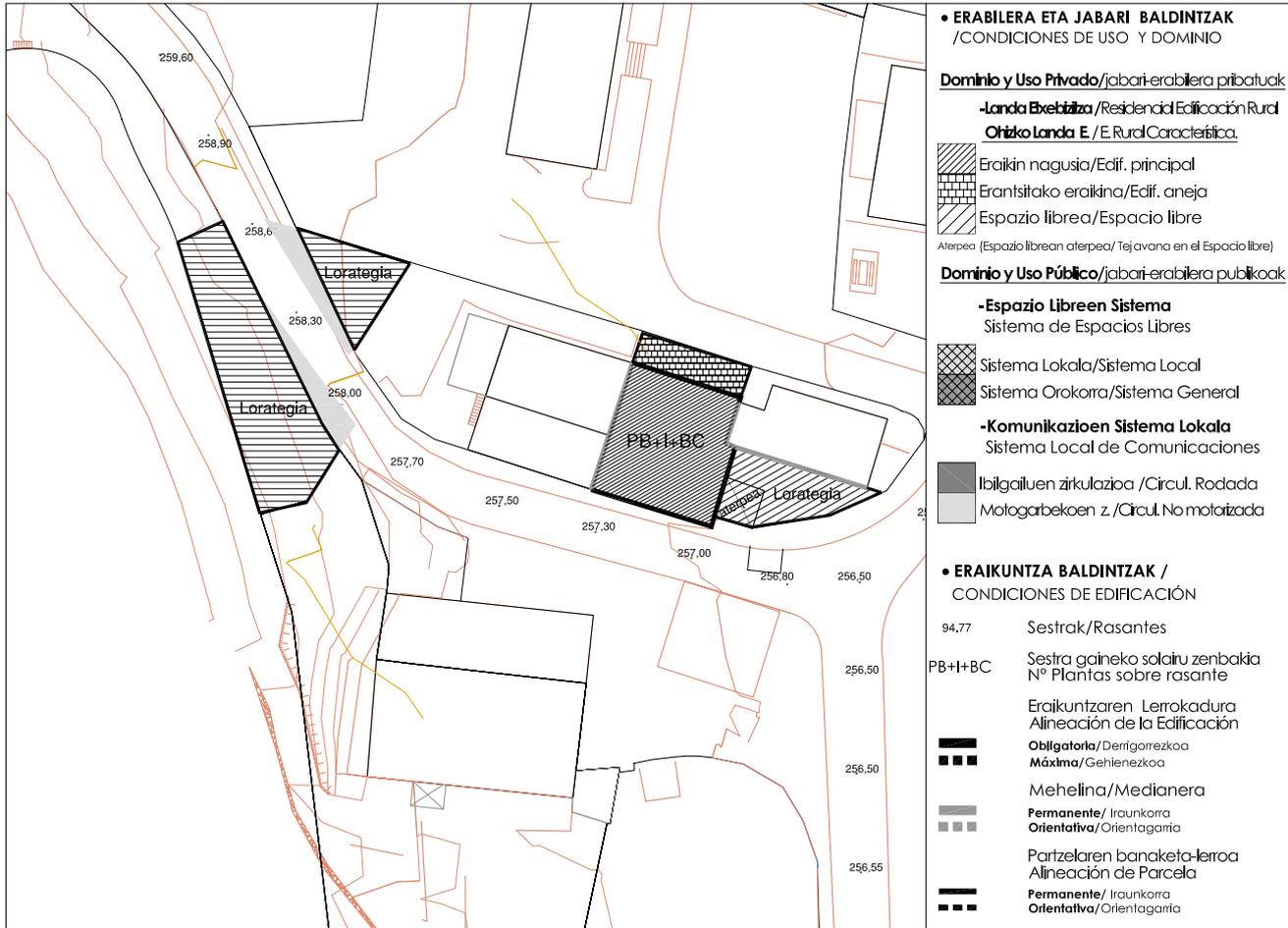
IV.3. KATALOGOA

- Babes maila/ Babestu beharreko elementuak
-Eraikuntza nagusia babestua dago "inguruneko babes"aren bidez.
-III atalaren arabera. - Tipologia, forma eta bolumen; harri-hormak eta harri-elementuak.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección/ Elementos a proteger
-Edificación principal protegida con la categoría de "Protección Ambiental".
-s/apdo II- Tipología, forma y volumen. Muros de mampuesto y elem. de piedra.

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



- **ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK /CONDICIONES DE USO Y DOMINIO**
- Dominio y Uso Privado/jabari-erabilera pribatuak**
- Landa Bxebizitza /Residencial Edificación Rural
- Ohiko Landa E./E.Rural Característica.**
- Eraikin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre
- Aterpea (Espazio librean aterpea/ Tejavana en el Espacio libre)
- Dominio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak**
- Espazio Librean Sistema
- Sistema de Espacios Libres
- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General
- Komunikazioen Sistema Lokala
- Sistema Local de Comunicaciones
- Ibilgailuen zirkulazioa /Circul. Rodada
- Motogabekoen z./Circul. No motazada
- **ERAIKUNTZA BALDINTZAK /CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**
- 94.77 Sestak/Rasantes
- PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación
- Obligatorio/ Derrigorrezkoa
- Máxima/Gehienezkoa
- Mehelina/Medianera
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
- Permanente/ Iraunkorra
- Orientativa/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/750



- **DATOS DE LA PARCELA ***
- Superficie parcela inicial: 598,89m²
- Superficie de cesión: 49,00m²
- Superficie parcela final: 549,89m²
- **DATOS DE LA EDIFICACIÓN**
- Ocupación máxima en planta:
- Edif. principal:.....(consolidado) 163,00m²
- Edif. aneja:(consolidado) 37,00m²
- Otras construcciones:
- Además de las construcciones posibilitadas con carácter general en el espacio libre sobre la rasante (art. 33. 3 de las O.G.), se consolida la tejavana abierta existente de 17m²aprox.
- Nº máxima de viviendas:..... 2
- **PARTZELAREN DATUAK ***
- Hasierako partzelaren azalera:..... 598,89m²
- Lagatzeko azalera: 49,00m²
- Burututako partzelaren azalera:..... 549,89m²
- **ERAIKUNTZAREN DATUAK**
- Gehieneko okupazioa oinean:
- Eraikin nagusia:.....(finkatua) 163,00m²
- Erantsitako eraikina:.....(finkatua) 37,00m²
- Beste eraikuntzak:
- Sestra gaineko espazio librean orokorreko izeoraz (O.O.-en 33.3 art.) ghabideratzen diren eraikuntzetan gain, 17m² g.g. duen teilape irekia finkatzen da.
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 2
- **Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak**
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación
- **Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak**
- Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística
- * Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/750



GESALIBAR, 7 Garatetxe etxea

ERAIKUNTZA UNITATEA
 UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
 REFERENCIA CATASTRAL

3868012

Z-11

III.DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Egikera berriko eraikuntza batek okupatutako partzela. Nahiz eta ondasun baliorik edota balio arkitektonikorik, edo bestelakorik ez izan, bere inguruko hirigune-eszenan ondo integratua dago nolabait.

Parcela en la que se levanta una edificación de factura moderna. Carece de interés patrimonial, arquitectónico, histórico o de otro tipo, si bien se encuentra bien integrada en el entorno.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera baldintzak hobetzea, eta partikularki, gaurkotutako hiri zerbitzuetara hobeto heltzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso de la edificación, y en particular, de su acceso a unos servicios urbanos actualizados.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
 Antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea* baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
 Partzelen banatzea: *Ez baimendua.*
- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
 Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
 Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
ERAIKUNTZAREN FORMA
 Gaur egungo eraikuntza sendotzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.
 Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapituluek eta O.P.-en 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.

IV.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
 Se autoriza la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
 Segregación de parcelas: *No Autorizada.*
- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
 Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
 El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
 Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.
 No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

- Eraikigarritasun fisikoa
 Eraikuntza nagusia:finkatua
 Erantsitako eraikuntza:..... Ez
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
 A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
 -Urbanizazio kargak:.....
U.J.P.-k zehaztuko ditu

- Edificabilidad Física
 Edificación principal: consolidada
 Edificación aneja: No
- Condiciones de Actuación y Urbanización
 Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
 -Cargas de urbanización:.....
 a determinar en el P.A.U.

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila

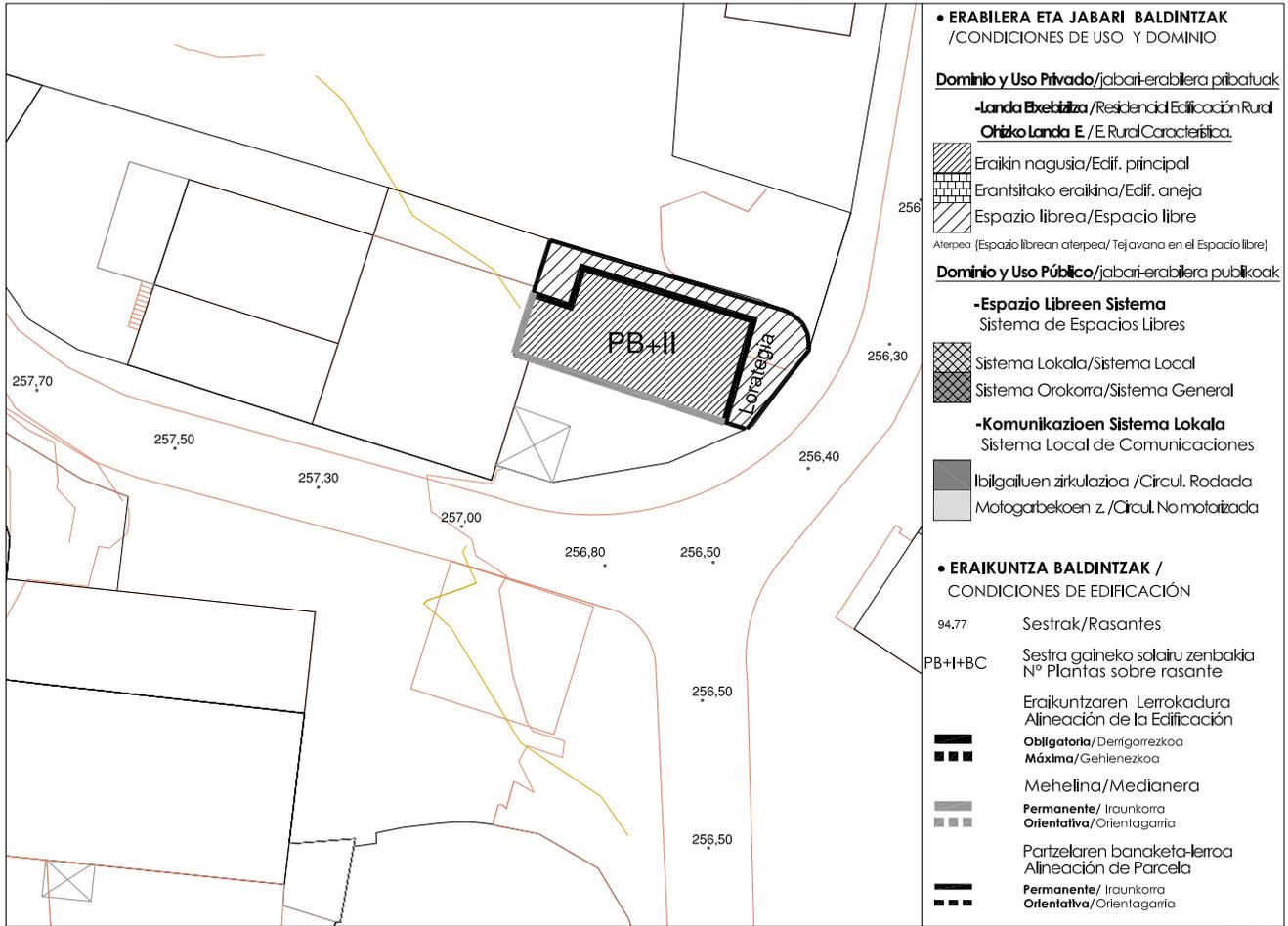
- Babestu beharreko elementuak

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección

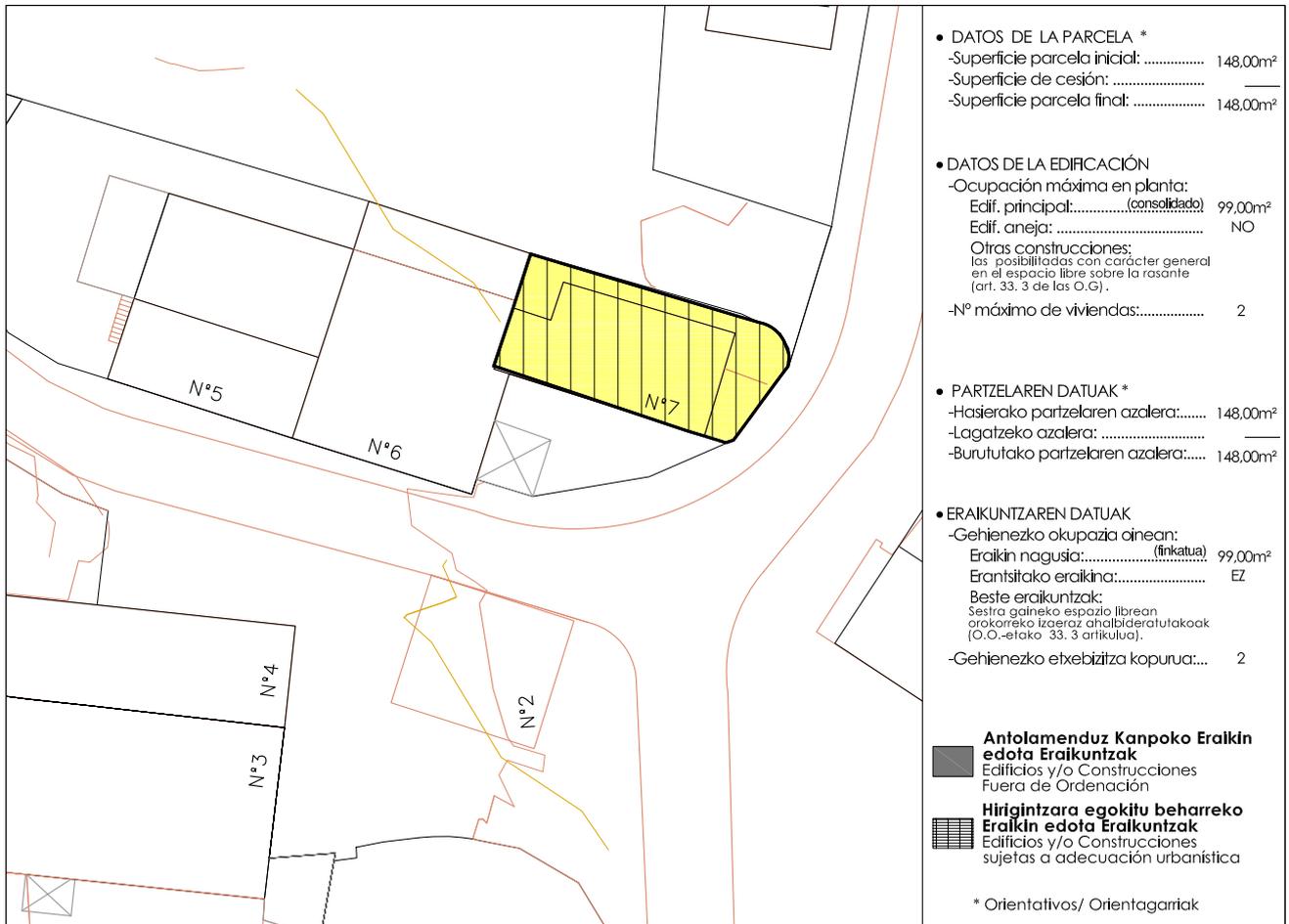
- Elementos a proteger

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868028

Z-12

GESALIBAR, 9 Jauri-berri etxea

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Etxebizitza bakarreko eta egikera berriko eraikuntza batek okupatutako partzela. Ondasun baliorik edota balio arkitektonikorik, edo bestelakorik, ez dauka.

Parcela en la que se levanta una edificación unifamiliar de construcción moderna. Carece de interés patrimonial, arquitectónico, histórico o de otro tipo.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera baldintzak hobetzea, eta partikularki, hiri zerbitzuetara hobeto heltzea. Kale nagusiaren zabalpenerako beharrezko diren lursailak lortzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso de la edificación y en particular, de su acceso a los servicios urbanos. Obtención los terrenos necesarios para la ampliación de la calle principal.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

▪ Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako luraren lagapena baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren mugak erregularizatzea O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Ez baimendua.*

▪ Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.

ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA

Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Gaur egungo eraikuntza nagusia finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.

Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapituluek eta O.P.-en 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.

Ahalbideratutako erantsi beharreko eraikuntzak O.O.-ek bai O.P. honek ezarritako forma eta bolumen baldintzak bete beharko ditu.

▪ Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia:finkatuta
Erantsitako eraikuntza:25m²(t)

▪ Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.

-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
.....
- Babestu beharreko elementuak
.....

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

▪ Condiciones de Parcelación
Se autoriza la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica así como la regularización de linderos de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G. PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *No autorizada.*

▪ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolida la edificación principal existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.

No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

La edificación aneja posibilitada cumplimentará las condiciones de forma y volumen establecidas en las O.G. y en la presente O.P.

▪ Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja:.....25m²(t)

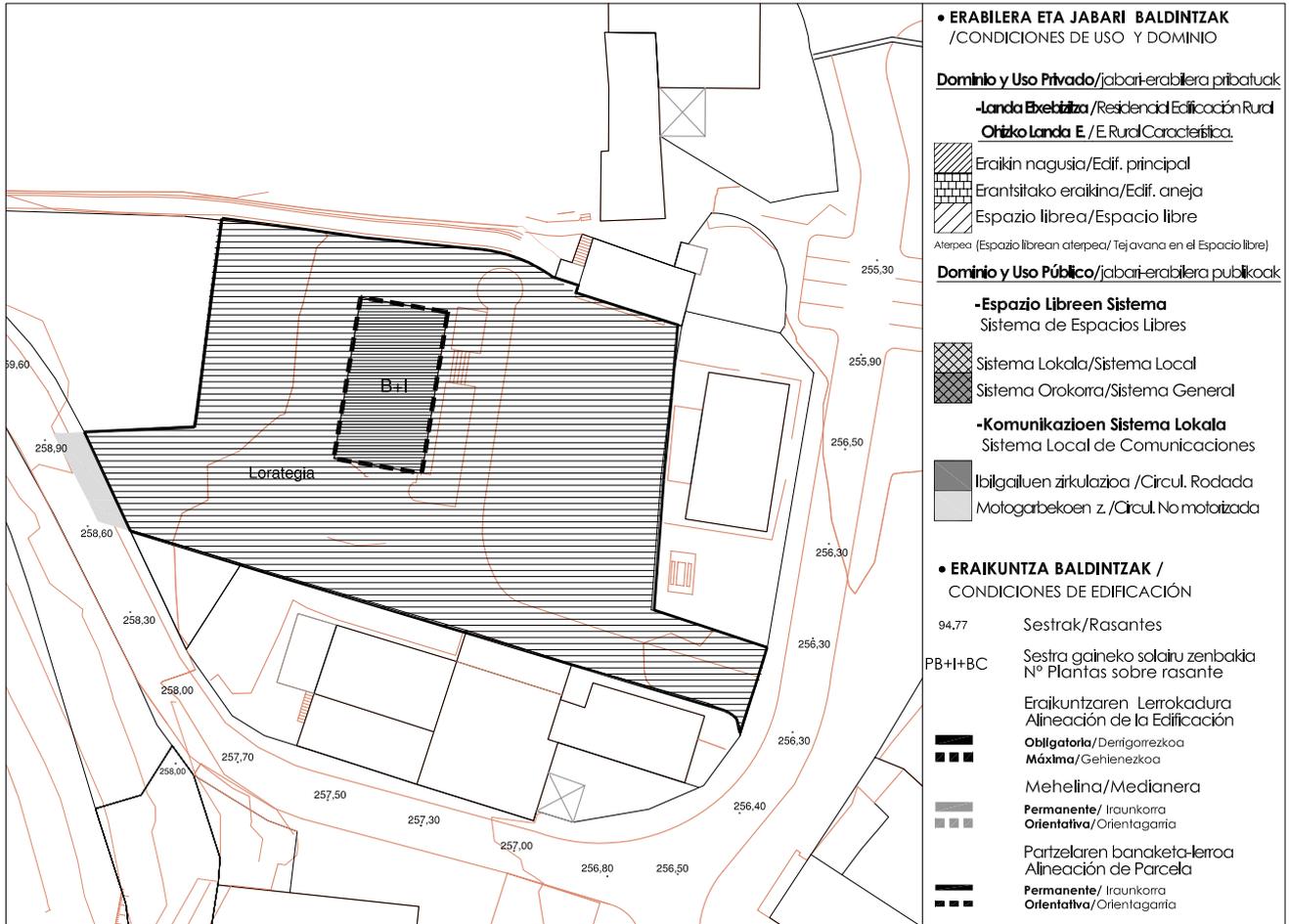
▪ Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.

-Cargas de urbanización:.....
..... a determinar en el P.A.U.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
.....
- Elementos a proteger
.....

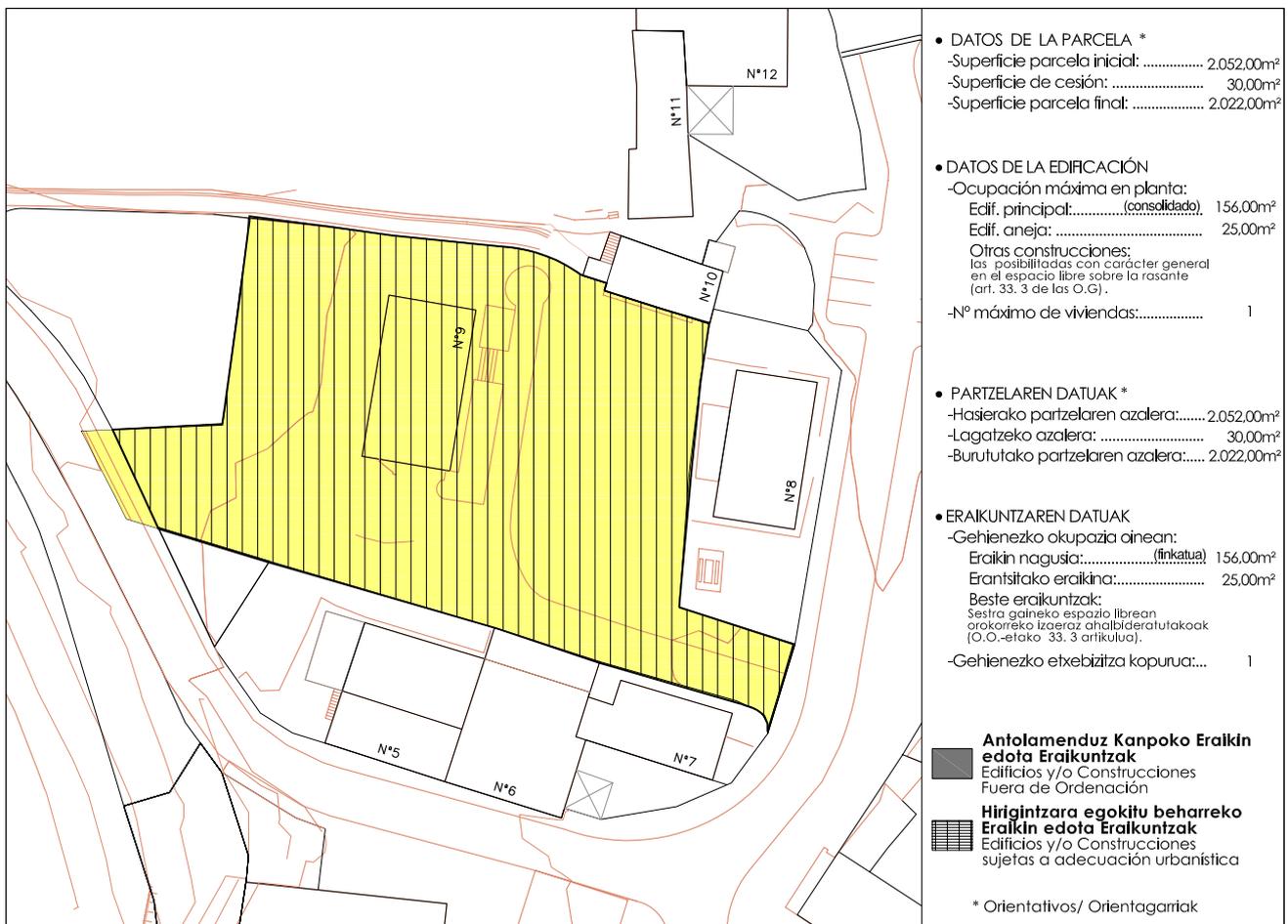
Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



- **ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK**
/CONDICIONES DE USO Y DOMINIO
- Dominio y Uso Privado**/jabari-erabilera pribatua
 - Landa Bxebizitza/Residencial Edificación Rural
 - Ohiko Landa E./E.Rural Característica**
 - Eraikin nagusia/Edif. principal
 - Erantsitako eraikina/Edif. aneja
 - Espazio librea/Espacio libre
 - Aterpea (Espazio librean aterpea/Tejavana en el Espacio libre)
- Dominio y Uso Público**/jabari-erabilera publikoa
 - Espazio Librean Sistema
 - Sistema de Espacios Libres
 - Sistema Lokala/Sistema Local
 - Sistema Orokorra/Sistema General
 - Komunikazioen Sistema Lokala
 - Sistema Local de Comunicaciones
 - Ibilgailuen zirkulazioa /Círcul. Rodada
 - Motogarbekoen z./Círcul. No motazada
- **ERAIKUNTZA BALDINTZAK** /
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- 94.77 Sestrak/Rasantes
- PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación
- Obligatorio**/Derrigorrezkoa
Máxima/Gehienezkoa
- Mehelina/Medianera
- Permanente**/ Iraunkorra
Orientatiba/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
- Permanente**/ Iraunkorra
Orientatiba/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/750



- **DATOS DE LA PARCELA ***
 - Superficie parcela inicial: 2.052,00m²
 - Superficie de cesión: 30,00m²
 - Superficie parcela final: 2.022,00m²
- **DATOS DE LA EDIFICACIÓN**
 - Ocupación máxima en planta:
 - Edif. principal:.....(consolidado) 156,00m²
 - Edif. aneja: 25,00m²
 - Otras construcciones:
las posibilidades con carácter general
en el espacio libre sobre la rasante
(art. 33. 3 de las O.G.)
 - Nº máximo de viviendas:..... 1
- **PARTZELAREN DATUAK ***
 - Hasierako partzelaren azalera:..... 2.052,00m²
 - Lagatzeko azalera: 30,00m²
 - Burututako partzelaren azalera:..... 2.022,00m²
- **ERAIKUNTZAREN DATUAK**
 - Gehieneko okupazioa oinean:
 - Eraikin nagusia:.....(finkatua) 156,00m²
 - Erantsitako eraikina:..... 25,00m²
 - Beste eraikuntzak:
Sestra gaineko espazio librean
orokorreko izaeraz ahabideratutakoak
(O.O.-etako 33. 3 artikulua).
 - Gehieneko etxebizitza kopurua:... 1
- Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación
- Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística
- * Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/750



2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868003

Z-13

GESALIBAR, 8 Jentil-Ola elkartea

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Egikera berriko eraikuntza batek okupatutako partzela. Nahiz eta ondasun baliorik edota balio arkitektonikorik, edo bestelakorik ez izan, bere inguruko hirigune-eszenan ondo integratua dago nolabait.

Elkarte gastronomiko bezela erabilia, gaur egun auzotarrek duten ekipamendu bakarra da.

Parcela en la que se levanta una edificación de construcción moderna. Carece de interés patrimonial, arquitectónico, histórico o de otro tipo, si bien se encuentra bien integrada en el entorno.

Destinada a sociedad gastronómica, constituye a día de hoy el único equipamiento al servicio de los vecinos del barrio.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera baldintzak hobetzea, eta partikularki, gaurkotutako hiri zerbitzuetara hobeto heltzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso de la edificación y en particular, de su acceso a unos servicios urbanos actualizados.

IV.2. XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea* baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Ez baimendua.*

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.

ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA

Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Gaur egungo eraikuntza finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.

Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapituluek eta O.P.-en 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia: finkatua
Erantsitako eraikuntza: finkatua
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
Erantsitako eraikuntzak hirigintzara egokitze lanari ekin beharko dio.

-Urbanizazio kargak:
..... U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
.....
- Babestu beharreko elementuak
.....

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Segregación de parcelas: *No Autorizada.*

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.

No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: consolidada

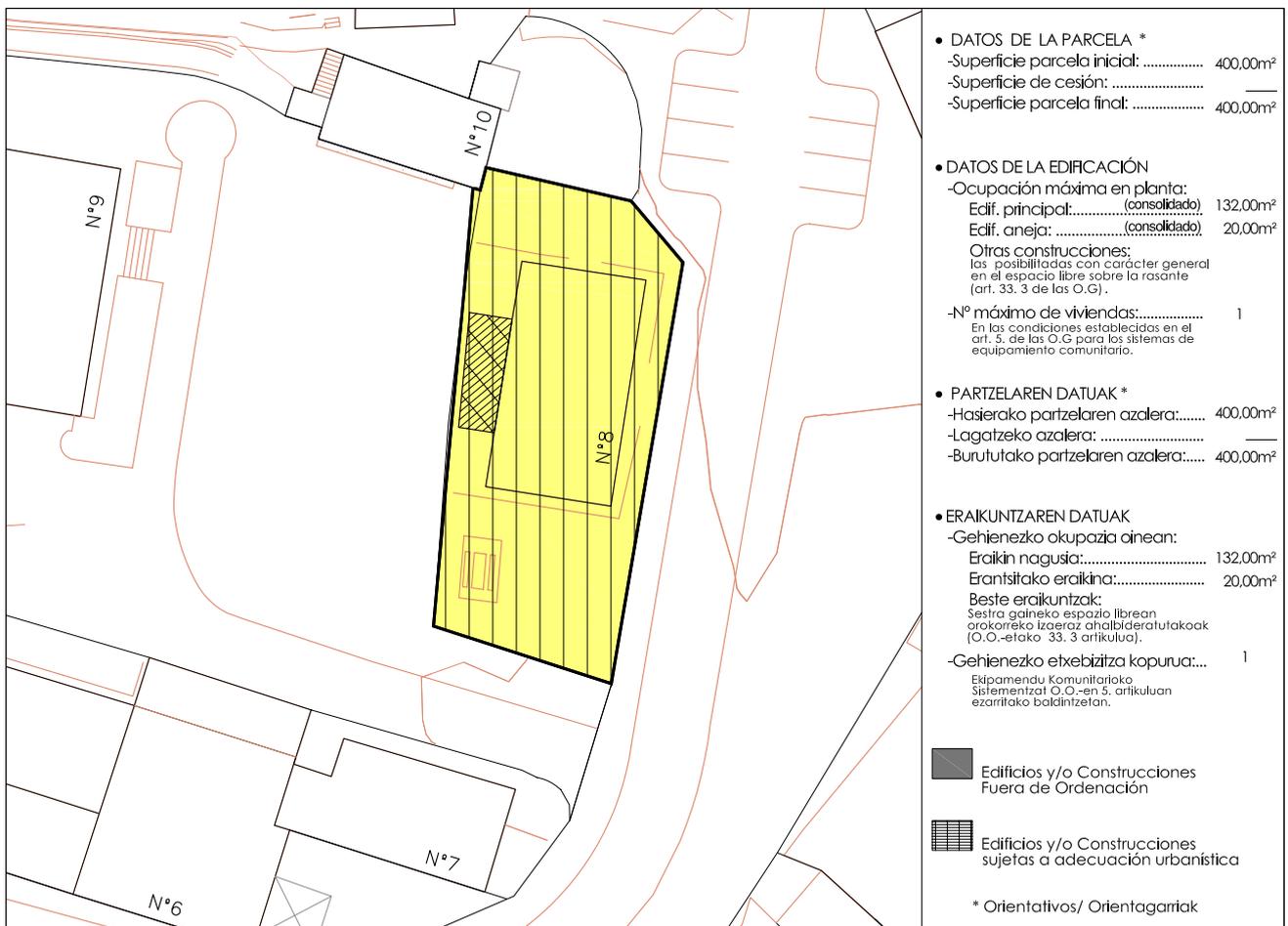
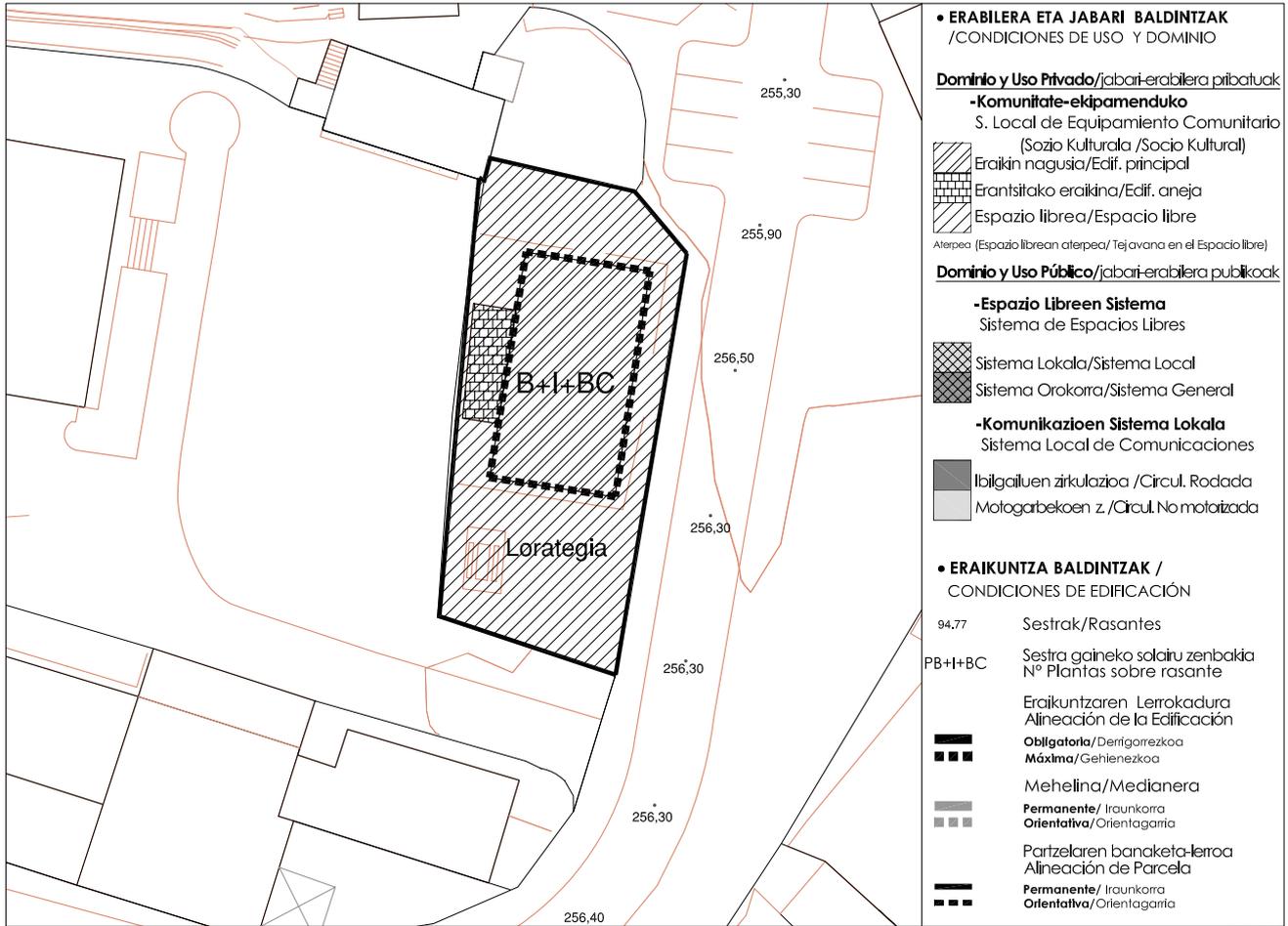
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
La edificación aneja queda sujeta a readecuación urbanística.

-Cargas de urbanización:
..... a determinar en el P.A.U.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
.....
- Elementos a proteger
.....

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.





III.DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Arkitektura popularreko eraikuntza txiki batek okupatutako partzela. Tradizioko materialekin eginda, bolumena trinkoa eta sinplea du, zenbait eraikuntza erantsiek.

Segur aski, garai batean ondoko baserriaren eraikuntza osagarria izan zen, geroztik etxebizitza itzulia.

Parcela en la que se levanta una pequeña construcción de arquitectura popular. Realizada con materiales tradicionales, presenta un volumen simple y compacto, con varias construcciones anejas adosadas.

Probablemente se trata de una antigua edificación auxiliar del caserío vecino, posteriormente convertida en vivienda.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera baldintzak hobetzea, eta partikularki, gaurkotutako hiri zerbitzuetara hobeto heltzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso de la edificación y en particular, de su acceso a unos servicios urbanos actualizados.

IV.2. XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Antolaketa ondoz sortutako partzelaren mugak erregularizatzea baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Ez baimendua.*

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.

ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA

Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Gaur egungo eraikuntza finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan, barne eraikuntza nagusiari sarrera ematen dion erantsitako eraikuntzaren profila (B.S.+E.A.) eta altuera.

Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapitulek eta O.P.-en 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia:finkatua
Erantsitako eraikuntza:finkatua
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
Erantsitako eraikuntzek hirigintzara egokitze lanari ekin beharko diote.
-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
.....
- Babestu beharreko elementuak
.....

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Segregación de parcelas: *No Autorizada.*

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, incluido el perfil (PB+BC) y la altura de la edificación aneja, la cual sirve de acceso a la edificación principal.

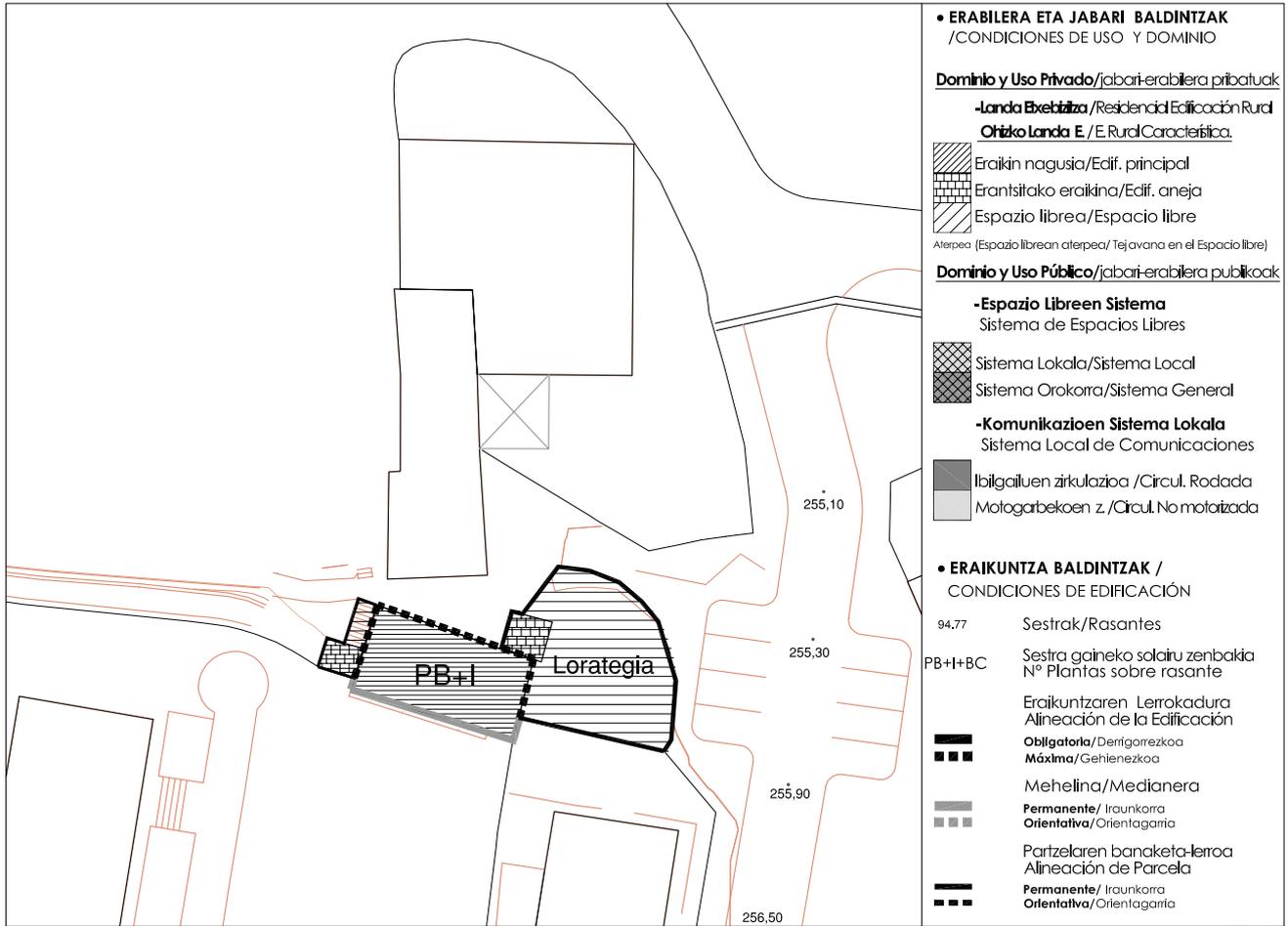
No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: consolidada
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
Las edificaciones anejas quedan sujetas a readecuación urbanística.
-Cargas de urbanización:.....
..... a determinar en el P.A.U.

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
.....
- Elementos a proteger
.....

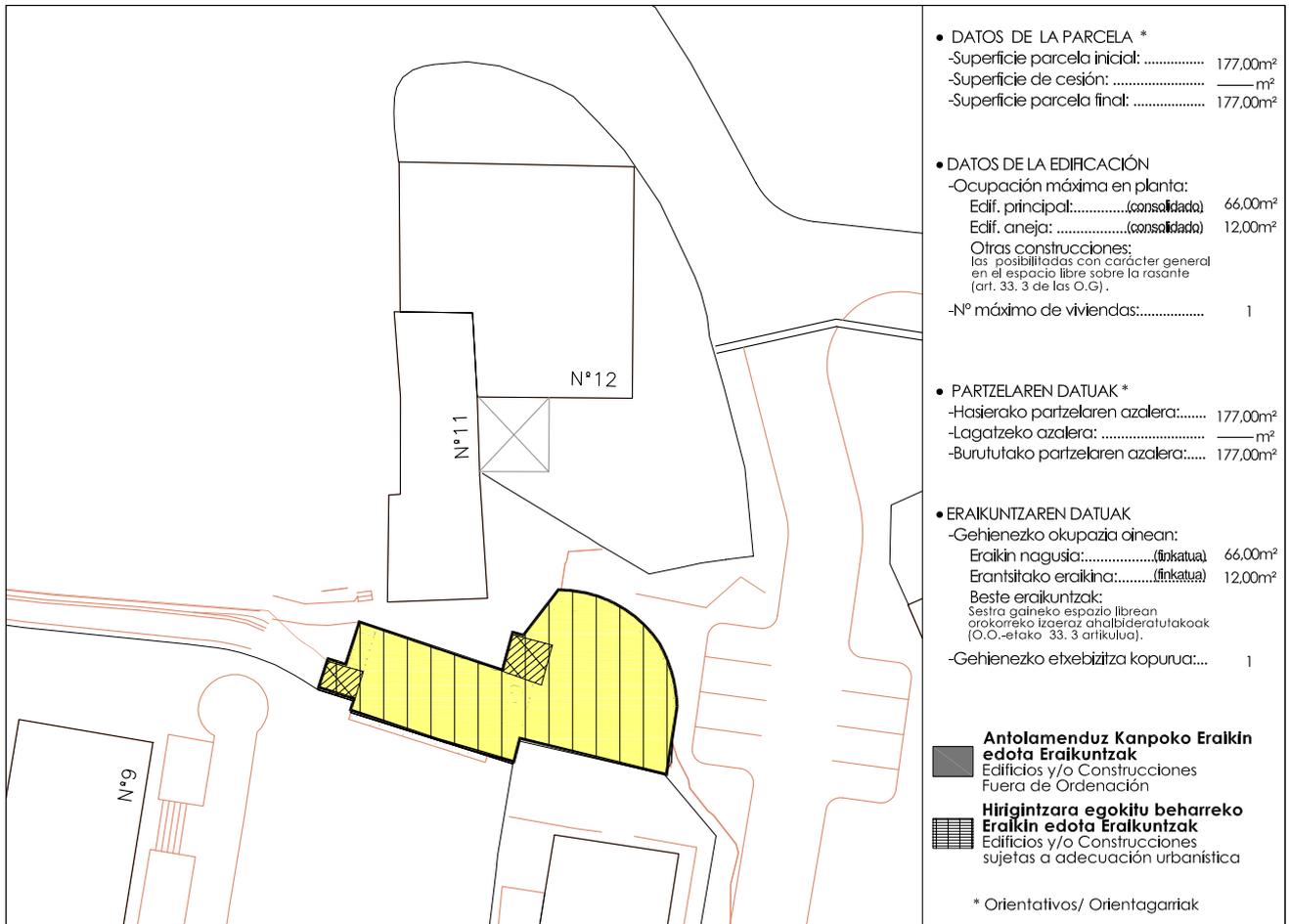
Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



- **ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK**
/CONDICIONES DE USO Y DOMINIO
- Dominio y Uso Privado/jabari-erabilera pribatuak**
- Landa Bxebizitza**/Residencial Edificación Rural
Ohiko Landa E./E.Rural Característica
- Erakin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre
- Aterpea (Espazio librean aterpea/ Tejavana en el Espacio libre)
- Dominio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak**
- Espazio Librean Sistema**
Sistema de Espacios Libres
- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General
- Komunikazioen Sistema Lokala**
Sistema Local de Comunicaciones
- Ibilgailuen zirkulazioa /Circul. Rodada
- Motogabekoen z./Circul. No motaizada
- **ERAIKUNTZA BALDINTZAK /**
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- 94.77 Sestrak/Rasantes
- PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- Erakuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación
- Obligatorio**/Derritzorrezkoa
Máxima/Gehienezkoa
- Mehelina/Medianera
- Permanente**/ Iraunkorra
Orientativa/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
- Permanente**/ Iraunkorra
Orientativa/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



- **DATOS DE LA PARCELA ***
- Superficie parcela inicial: 177,00m²
- Superficie de cesión: m²
- Superficie parcela final: 177,00m²
- **DATOS DE LA EDIFICACIÓN**
- Ocupación máxima en planta:
- Edif. principal:.....(consolidada) 66,00m²
- Edif. aneja:(consolidada) 12,00m²
- Otras construcciones:
las posibilidades con carácter general
en el espacio libre sobre la rasante
(art. 33. 3 de las O.G.)
- Nº máximo de viviendas:..... 1
- **PARTZELAREN DATUAK ***
- Hasierako partzelaren azalera:..... 177,00m²
- Lagatzeko azalera: m²
- Burututako partzelaren azalera:..... 177,00m²
- **ERAIKUNTZAREN DATUAK**
- Gehieneko okupazioa oinean:
- Erakin nagusia:.....(finkatua) 66,00m²
- Erantsitako eraikina:.....(finkatua) 12,00m²
- Beste eraikuntzak:
Sestra gaineko espazio librean
orokorreko izaeraz ahabideratutakoak
(O.O.-etako 33. 3 artikulua).
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... 1
- Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación
- Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística
- * Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



GESALIBAR, 11 Etxetxo etxea

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868015

Z-15

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Arkitektura popularreko eraikuntza batek okupatutako partzela. Alde batean, ondoko beste eraikin bati erantsita dago.

Tradizioko materialekin eginda, gaur egun baserri originalaren alde batean estalki-azpiko solairua altxatua izan ondoren bere jatorrizko bolumena hautsia dauka. Teilatua bi isuritakoa da. Ardatza perpendikularra dauka aldameneko fatxadareriko. Harri-hormak ditu, kanpokoaldetik luzituta azaltzen direnak. Izkinak eta uztarriak harriz eginda dira. Baoak konposaketa irregularrak dira, eta gurrez inguratuta daude.

Parcela en la que se levanta una construcción de arquitectura popular, adosada en parte a una edificación vecina.

Realizada con materiales tradicionales, actualmente presenta su primitivo volumen quebrado, tras elevarse la bajo-cubierta en una parte del caserío original. Los tejados, a dos aguas, mantienen el eje normal a la fachada lateral. Los muros, están realizados en mampostería revocada al exterior, con esquineros de piedra. Los huecos presentan una composición irregular y aparecen recercados en madera.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eraikuntza unitatea zaintzea eta balioztatzea, eraikuntza originalari dagokionez egokitzapen mailak lortzeko beharrezkoak diren zaharberitze eskuhartzeak ahalbidertuz, baita gaurkotutako hiri zerbitzuetara hobeto heltzeko direnak.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Antolaketa ondoz sortutako partzelaren mugak erregulariztea baimentzen da, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA

Partzelen banatzea: *Ez baimendua.*

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.

ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA

Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.

ERAIKUNTZAREN FORMA

Gaur egungo eraikuntza finkatzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan. Hala eta guztiz ere, eraikuntzaren zati bat altxatu beharko da eraikin osoko hegalaren altueraino iritsi arte, horrela bolumen bakar eta trinko bat osatuz.

Ahalbideratutako etxebizitza bietako bakoitzak kanpoko sarrera independentea mantendu beharko du, bai zuzeneko, bai biek konpartitutako atari baten zehar

- Eraikigarritasun fisiko
Eraikuntza nagusia:finkatua
Erantsitako eraikuntza: Ez
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
- Babestutako eraikuntza "*inguruneko babes*"-ren kategoriaz.
- Babestu beharreko elementuak
-III atalaren arabera. - Tipologia. Harri-hormak luzituta: harri eta gurrezko elementuak.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando respecto a la edificación original aquellas intervenciones de rehabilitación necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos y su acceso a unos servicios urbanos actualizados.

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Segregación de parcelas: *No Autorizada.*

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen. No obstante lo anterior, se deberá elevar una parte de la edificación hasta igualar la altura del alero del conjunto, conformando así un volumen único y compacto.

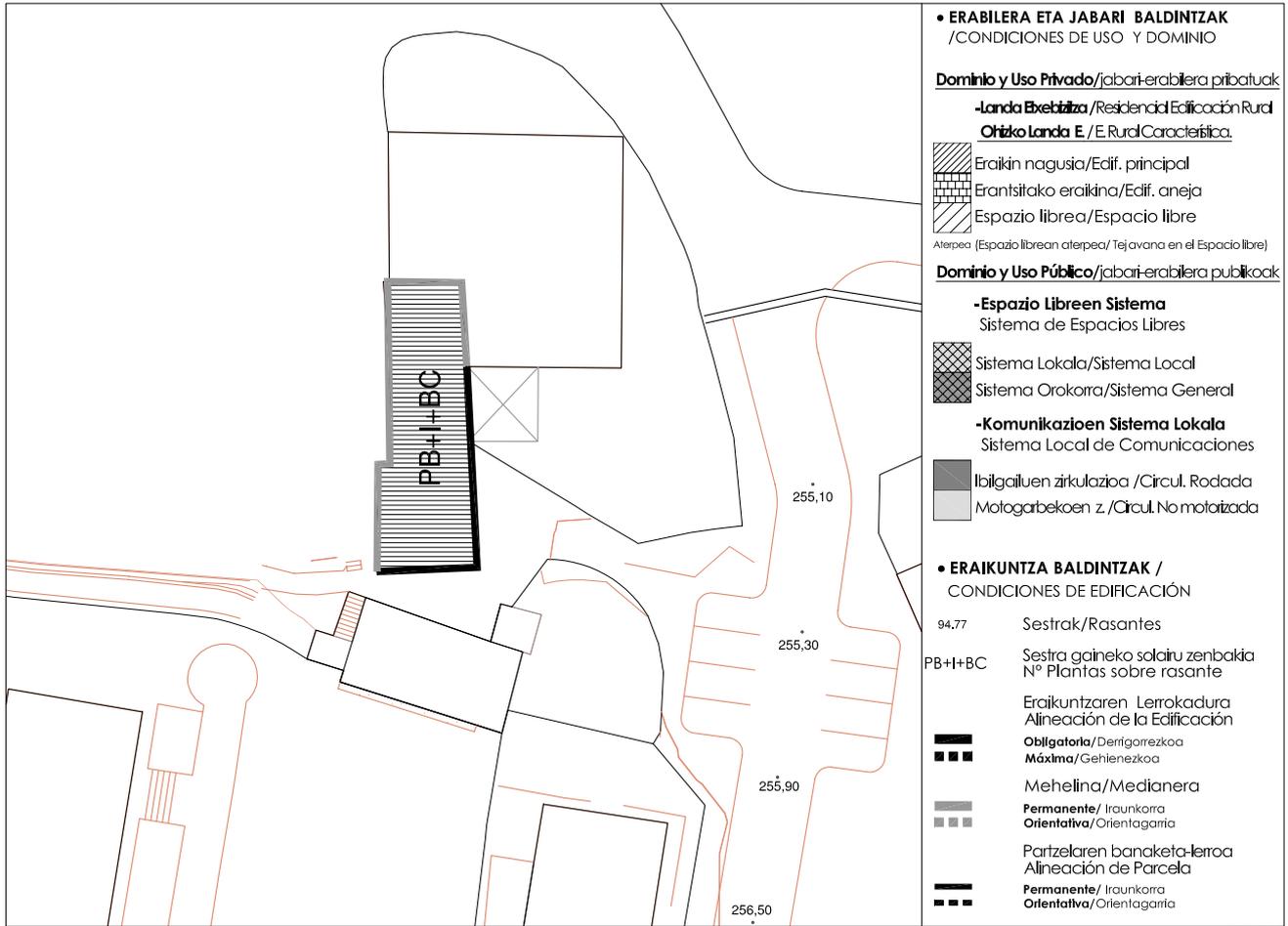
Las dos viviendas posibilitadas deberán mantener el acceso independiente desde el exterior, bien directo, bien a través de un zaguán compartido por ambas

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: No
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
-Cargas de urbanización:.....
..... a determinar en el P.A.U.

IV.3. CATALOGO

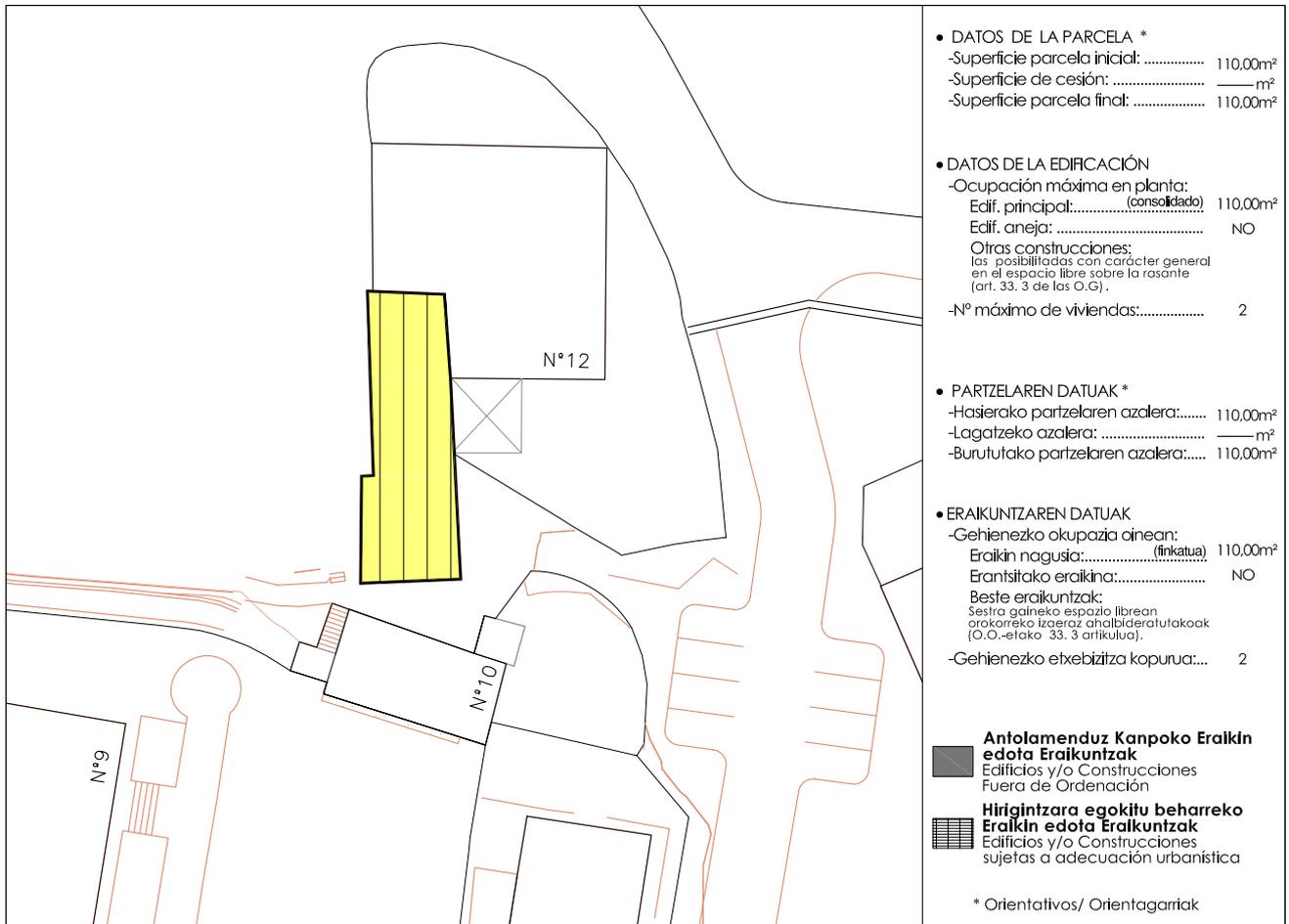
- Grado de Protección
Edificación protegida con la categoría de "*Protección Ambiental*".
- Elementos a proteger
s/apdo. III - Tipología. Muros de mampuesto revocados y elementos de piedra y de madera.

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Arkitektura popularreko eraikuntza batek okupatutako partzela. Ondoko eraikinari erantsita dago. Tradizioko materialekin eginda, bolumena trinkoa eta sinplea du. Nahiko berriztatua, eraikuntza originalaren zenbait elementu mantentzen ditu. Teilatua, bi isuritakoa, aldameneko fatxadareriko ardatza perpendikularra da. Harri-hormak ditu, kanpokoaldetik luzituta azaltzen direnak. Hartz egindako izkina nabarmena du. Baoak konposaketa irregularra dira.

Parcela en la que se levanta una construcción de arquitectura popular. Realizada con materiales tradicionales, presenta un volumen simple y compacto, adosado a la edificación vecina. Bastante remozada, mantiene elementos de la primitiva edificación. El tejado, a dos aguas, presenta el eje normal a la fachada principal. En los muros, realizados en mampostería revocada al exterior, con un potente esquinero de piedra, los huecos se disponen de forma irregular.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eraikuntza unitatea zaintzea eta balioztatzea, eraikuntza originalari dagokionez egokitzapen mailak lortzeko beharrezkoak diren zaharberitze eskuhartzeak ahalbideratuz, baita gaurkotutako hiri zerbitzuetara hobeto heltzeko direnak. Sarrerako kalearen zabalpenerako beharrezko diren lursailak lortzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando respecto a la edificación original aquellas intervenciones de rehabilitación necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos y su acceso a unos servicios urbanos actualizados. Obtención de los terrenos necesarios para la ampliación de la calle de acceso.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinaturiko luraren *lagapena* baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea*, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen banatzea: *Ez Baimendua*.

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *cesión* de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica, así como la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *No Autorizada*.

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
O. Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
ERAIKUNTZAREN FORMA

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente O. P.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Gaur egungo eraikuntza sendotzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan. Erabilera pribatua duen espazio librean gaur egungo teilape irekia finkatzen da (25m² g. g.)
Ahalbideratutako etxebizitza bietako bakoitzak kanpoko sarrera independentea mantendu beharko du, bai zuzenekoa, bai biek konpartitutako atari baten zehar

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen. En el espacio libre privado se consolida la tejavana abierta existente (25 m² aprox.).
Las dos viviendas posibilitadas deberán mantener el acceso independiente desde el exterior, bien directo, bien a través de un zaguán compartido por ambas

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia: finkatua
Erantsitako eraikuntza: Ez
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
Partzelaren itxitura egokitua izan beharko da. Partzela pribatua mugatzeko itxitura bereizle bat jarri beharko da, ingurunearekin ondo integratua.
-Urbanizazio kargak:
..... U.J.P.-k zehaztuko ditu

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja: No
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
El cierre de la parcela deberá ser readecuado. Se dispondrá de un cierre separador que delimite la parcela privada, debidamente integrado en el entorno.
-Cargas de urbanización:
..... a determinar en el P.A.U.

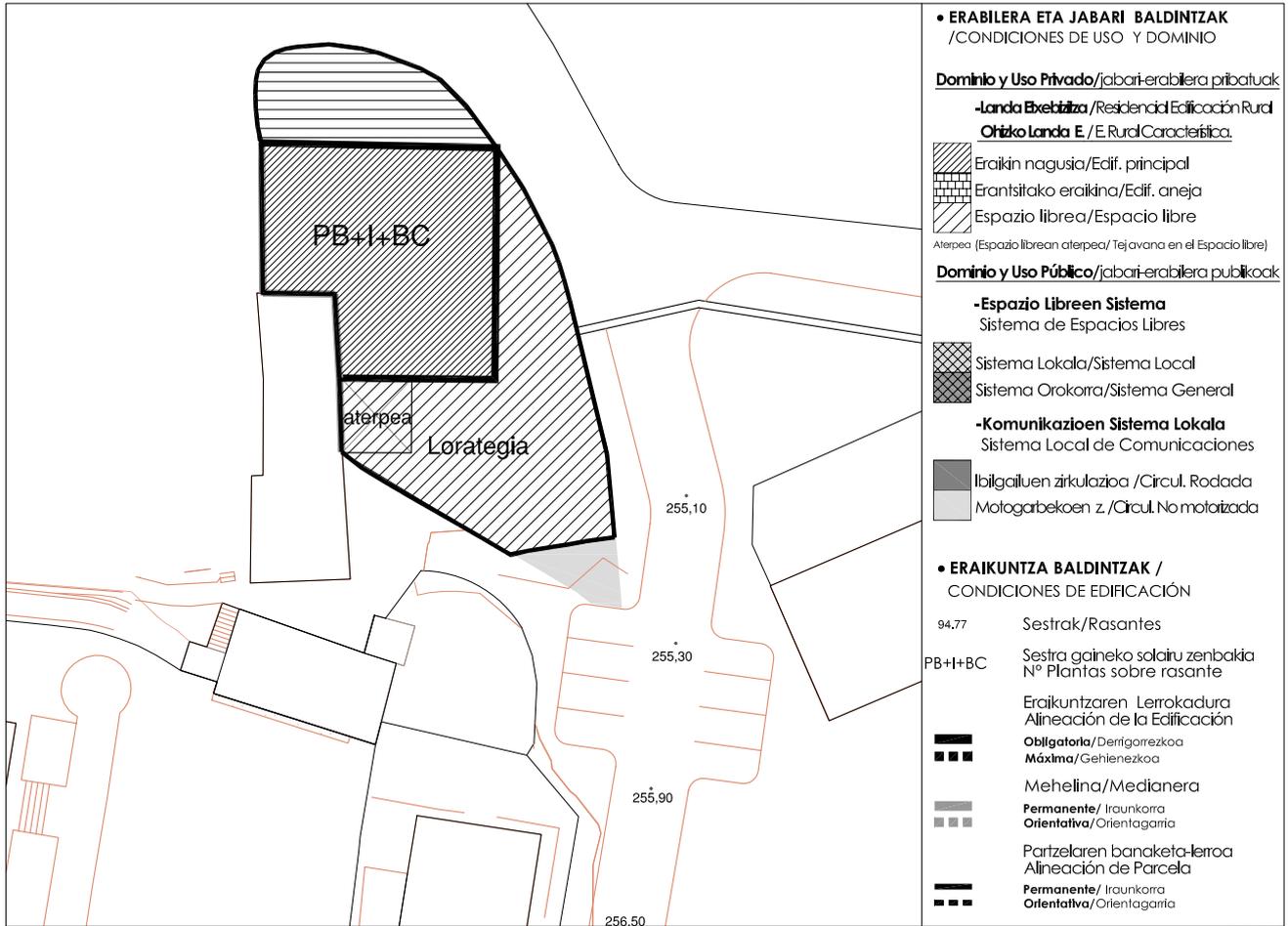
IV.3. KATALOGOIA

- Babes maila
Babestutako eraikuntza "*Ingurune babesa*"ren kategoriaz
- Babestu beharreko elementuak
-III atalaren arabera. - Tipologia, forma eta bolumena. Hari-hormak luzituta, eta hari-elementuak.

IV.3. CATALOGO

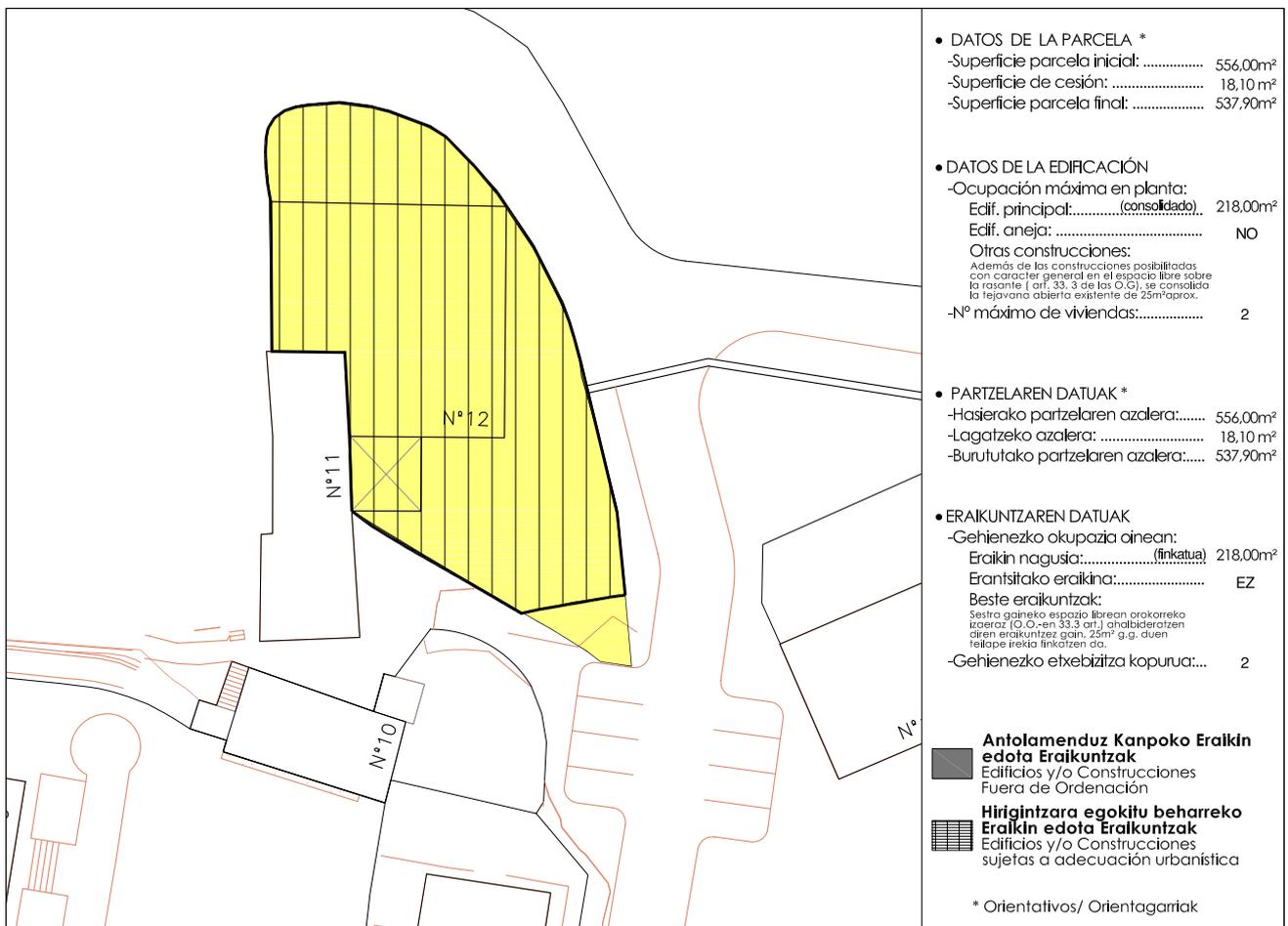
- Grado de Protección
Edificación protegida con la categoría de "*Protección Ambiental*".
- Elementos a proteger
s/apdo. III - Tipologia, forma y volumen. Muros de mampuesto revocados y elementos de piedra.

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



GESALIBAR, 13 Ugalde etxea

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868004

Z-17

III.DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Osasun eraikuntza multzoaren ondoan kokatutako partzela. Joan den mende hasierako eraikuntza xume batek okupatzen du, etxebizitzek osatutako zenbait solairu dituelarik. Nahiz eta ondasun baliorik edota balio arkitektonikorik, edo bestelakorik ez izan, bere inguruko hirigune-eszenan integratua dago nolabait.

Parcela situada junto al vecino complejo sanitario. Está ocupada por una sencilla construcción de principios del siglo pasado con varias plantas destinadas a viviendas. Carece de interés patrimonial, histórico arquitectónico o de otro tipo, pero se encuentra en cierta medida integrada en el entorno.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Eguneko eraikinaren sendotzea edota ordezkatzeta. Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasuna hobetzea, baita partzelaren irisgarritasuna ere bai. Aldi berean bai hiri zerbitzuetara hobeto heltzea, bai natur eta eraikitako ingurunearekin hobeto integratzea. Sarrerako kalearen zabalpenerako beharrezko diren lursailak lortzea.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente. Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad de la edificación y en particular, de la accesibilidad de la parcela, de su acceso a los servicios urbanos y de su integración en el entorno edificado. Obtención los terrenos necesarios para la ampliación de la calle de acceso.

IV.2 XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako luraren *lagapena* baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea*, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen banatzea: *Ez Baimendua*.
- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
Beheko solairuan etxebizitza erabilera baimentzen da gaur egungo ezarpen baldintzetan.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Gaur egungo eraikuntza sendotzen da orain dituen forma eta bolumen baldintza orokorretan.
Hala eta guztiz ere, eraikina ordezkatzeta baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapituluak eta O.P.-en 1 eta 2 grafikoak ezartzen dituzten baldintzen arabera.

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Se autoriza la *cesión* de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica, así como la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *No Autorizada*.
- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
Se permite el uso de vivienda en la planta baja en las actuales condiciones de implantación.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.
No obstante lo anterior se permite su sustitución, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia: finkatua
Erantsitako eraikuntza: Ez
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
-Urbanizazio kargak:.....
.....U.J.P.-k zehaztuko ditu

- Edificabilidad Física
Edificación principal: consolidada
Edificación aneja..... No
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
-Cargas de urbanización:.....
..... a determinar en el P.A.U.

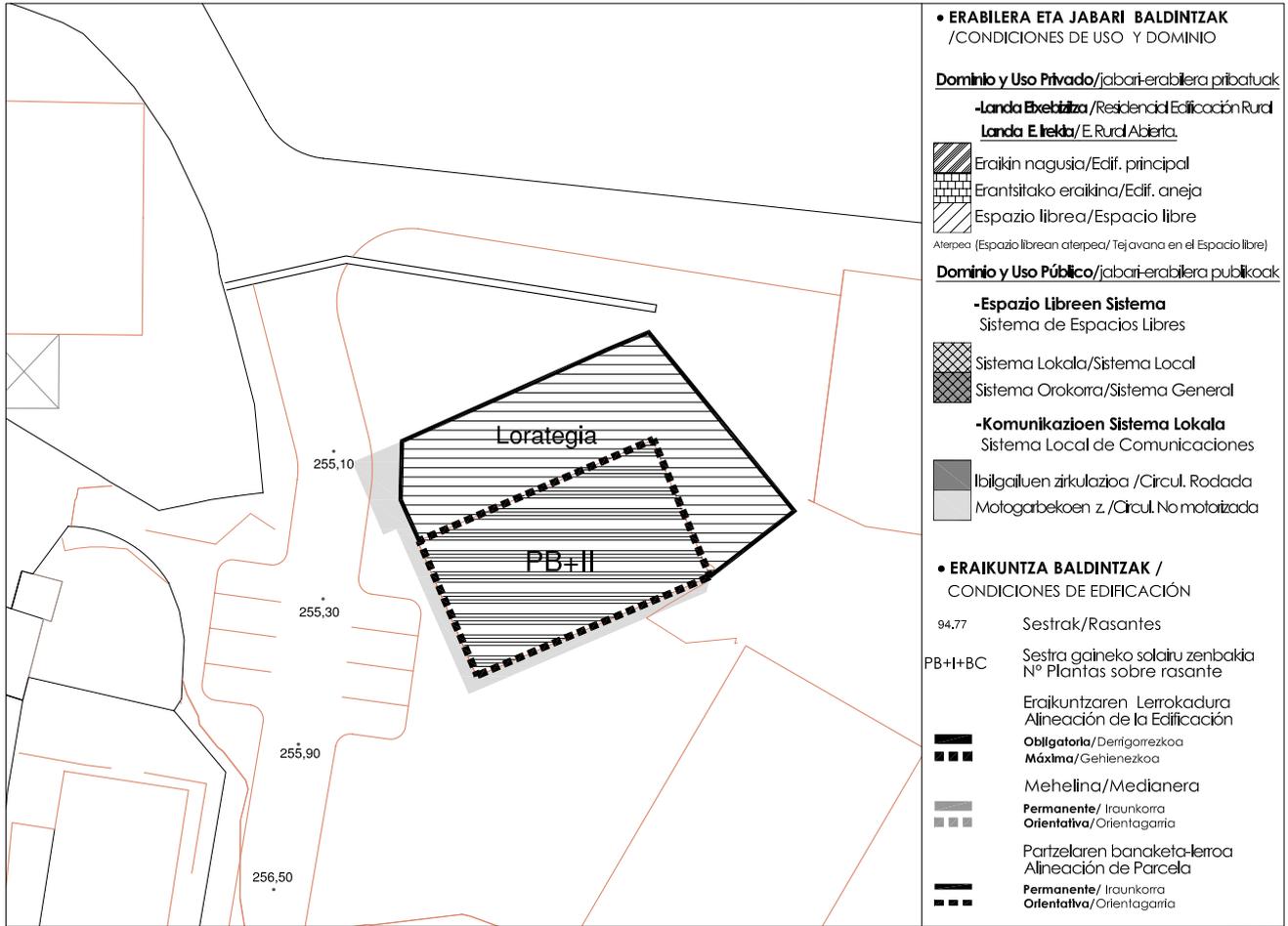
IV.3. KATALOGOA

- Babes maila
.....
- Babestu beharreko elementuak
.....

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección
.....
- Elementos a proteger
.....

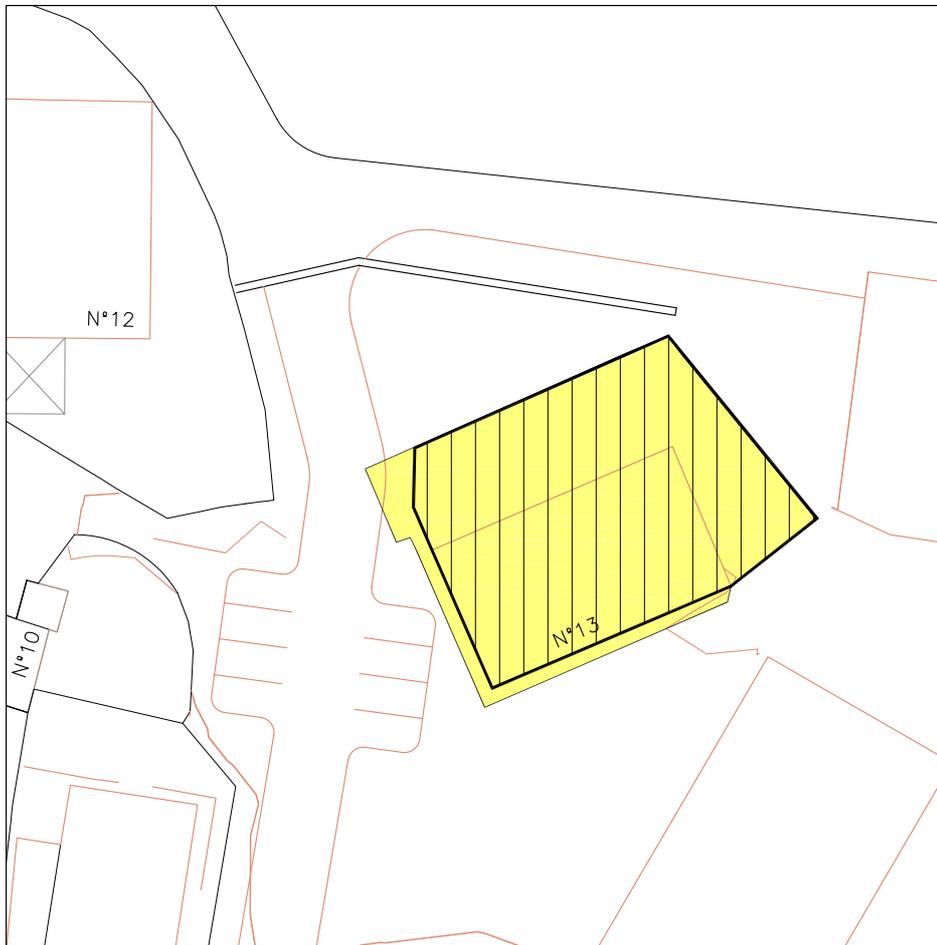
Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



- **ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK**
/CONDICIONES DE USO Y DOMINIO
- Dominio y Uso Privado/jabari-erabilera pribatuak**
 - Landa Bxebizitza/Residencial Edificación Rural
 - Landa E irekita/E Rural Abierta**
 - Erakin nagusia/Edif. principal
 - Erantsitako eraikina/Edif. aneja
 - Espazio librea/Espacio libre
 - Aterpea (Espazio librean aterpea/Tejavana en el Espacio libre)
- Dominio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak**
 - Espazio Librean Sistema
 - Sistema de Espacios Libres
 - Sistema Lokala/Sistema Local
 - Sistema Orokorra/Sistema General
 - Komunikazioen Sistema Lokala
 - Sistema Local de Comunicaciones
 - Ibilgailuen zirkulazioa /Circul. Rodada
 - Motogabekoen z./Circul. No motazada
- **ERAIKUNTZA BALDINTZAK /**
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- 94.77 Sestrak/Rasantes
- PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- Erakuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación
- Obligatorio/Derrigorrezkoa**
Máxima/Gehienekoa
- Mehelina/Medianera
- Permanente/ Iraunkorra**
Orientativa/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
- Permanente/ Iraunkorra**
Orientativa/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



- **DATOS DE LA PARCELA ***
 - Superficie parcela inicial: 408,00m²
 - Superficie de cesión: 39,00 m²
 - Superficie parcela final: 369,00m²
- **DATOS DE LA EDIFICACIÓN**
 - Ocupación máxima en planta:
 - Edif. principal:.....(consolidado) 171,00m²
 - Edif. aneja: NO
 - Otras construcciones:
las posibilidades con carácter general
en el espacio libre sobre la rasante
(art. 33. 3 de las O.G.)
 - Nº máximo de viviendas:..... 6
- **PARTZELAREN DATUAK ***
 - Hasierako partzelaren azalera:..... 408,00m²
 - Lagatzeko azalera: 39,00 m²
 - Burututako partzelaren azalera:..... 369,00m²
- **ERAIKUNTZAREN DATUAK**
 - Gehieneko okupazioa oinean:
 - Erakin nagusia:.....(finkatua) 171,00m²
 - Erantsitako eraikina:..... EZ
 - Beste eraikuntzak:
Sestra gaineko espazio librean
orokorreko izaeraz ahalbideratutakoak
(O.O.-etako 33. 3 artikulua).
 - Gehieneko etxebizitza kopurua:... 6
- Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones
Fuera de Ordenación
- Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak**
Edificios y/o Construcciones
sujetas a adecuación urbanística
- * Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



ARRASATEKO H.A.P.O.-aren A.E.1.- GESALIBAR EREMUAREN PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011-ko Iraila
Septiembre de 2011

GESALIBAR, 15 W

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868048

ZP-01

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Gaur egun Aita Meni osasun multzoa osatzen duen partzela. Joan den mende hasierako eraikuntza xume batek okupatzen du, orain erabilerarik ez duena. Ondasun baliorik edota balio arkitektonikorik, edo bestelakorik, ez dauka.

Parcela que actualmente forma parte del complejo sanitario Aita Meni. Está ocupada por una sencilla construcción de principios del siglo pasado ahora sin uso. Carece de interés patrimonial, histórico arquitectónico o de otro tipo.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Aramaio ibaiaren ertzea errekuperatzea, eta hiri espazio librearekiko erlazioa hobetzea.

Gaur egun dagoen eraikuntza eraistea. Arearen espazio libreak haunditzeko eta eremuaren zerbitzura ekipamendu komunitario publiko txiki bat kokatzeko, lursail publiko berriak lortzea.

Erabilera eta jabetza publikoko beste lursailekin batera, aisialdirako eta bilera berezietarako area bat osatzea, Gesalibar auzoaren hiri espazioa definitzeko eta bereitzeko.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Recuperación de la ribera del río Aramaio y mejora de su relación con el espacio libre urbano.

Derribo de la edificación existente. Obtención de nuevos terrenos públicos con destino a la ampliación de los espacios libres del área, y para la ubicación de un pequeño equipamiento comunitario público al servicio del área.

Creación junto con el resto de los terrenos de uso y dominio públicos, de un área de esparcimiento y reunión "singular", que permita caracterizar y definir el espacio urbano del barrio de Gesalibar.

IV.2. XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Berrantolaketa ahalbideratzen duen partzela. Dokumentazio grafikoan ezarritako erabilera eta jabetza publikora destinatutako lurraren *lagapena* baimentzen da, baita antolaketaren ondorioz sortutako partzelaren *mugak erregularizatzea*, O.O.-en 14.1.a artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen banatzea: *Baimendua*.

- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da. Ibairen ibilguatik kontatuta eraiki gabeko 12m-tako distantzia bete beharko da. Sestra gaineko gehienezko lerrokaurek osatutako eremua eraikia ahal izango da lur azpian bere osotasunean. Espazio librearekin bateragarriak diren estaltzeko eta hirigintzara egokitzeko elementuak jartzea posible izango da.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Eraikuntza berri bat egitea baimentzen da, O.O.-en 3 eta 4 kapituluak eta O.P. honen 1 eta 2 grafikoek ezartzen dituzten baldintzen arabera.

- Eraikigarritasun fisikoa
Eraikuntza nagusia:48 m²(t)
Erantsitako eraikuntza: Ez

- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
Beharrezkoak diren lursailak dohain lortzeko hirigintza hitzarmen bat sinatzea bultzatuko da. Gaur egungo eraikuntza antolaketatik kanpo geratzen da. A.K.-koa burutzeko epea: 4 urte.
-Urbanizazio kargak:kargarik gabe

IV.3. KATALOGOA

- Babes maila/ Babestu beharreko elementuak: ----

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Parcela susceptible de reconfiguración. Se autoriza la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos establecida en la documentación gráfica, así como la *regularización de linderos* de la parcela resultante de la ordenación, en las condiciones establecidas en el art.14.1a de las O.G.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *Autorizada*.

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
Deberá respetarse sin edificar una distancia de 12 m, respecto al cauce del río.
Se permite edificar en el subsuelo del total de la envolvente máxima edificable sobre la rasante.
Se permite la disposición de elementos de cubrición y adecuación urbana, compatibles con el espacio libre.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se posibilita la construcción de un nuevo elemento edificado, de acuerdo a las condiciones establecidas en los cap. 3 y 4 de las O.G. y en los gráficos 1 y 2 de la presente O.P.

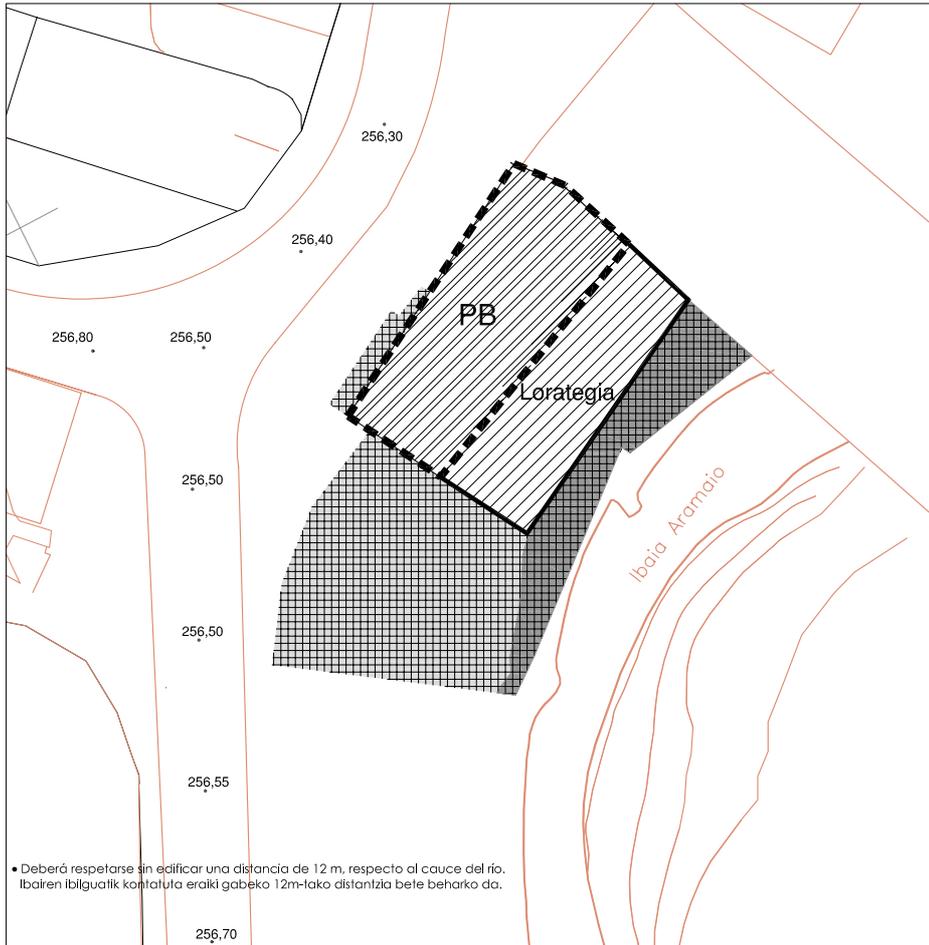
- Edificabilidad Física
Edificación principal:48 m²(t)
Edificación aneja:No

- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
Se facilitará el establecimiento de un convenio urbanístico que permita la obtención gratuita de los terrenos necesarios. La actual edificación queda sometida al régimen de Fuera de Ordenación. Plazo de ejecución: 4 años.
-Cargas de urbanización: sin cargas

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección/ Elementos a proteger: -----

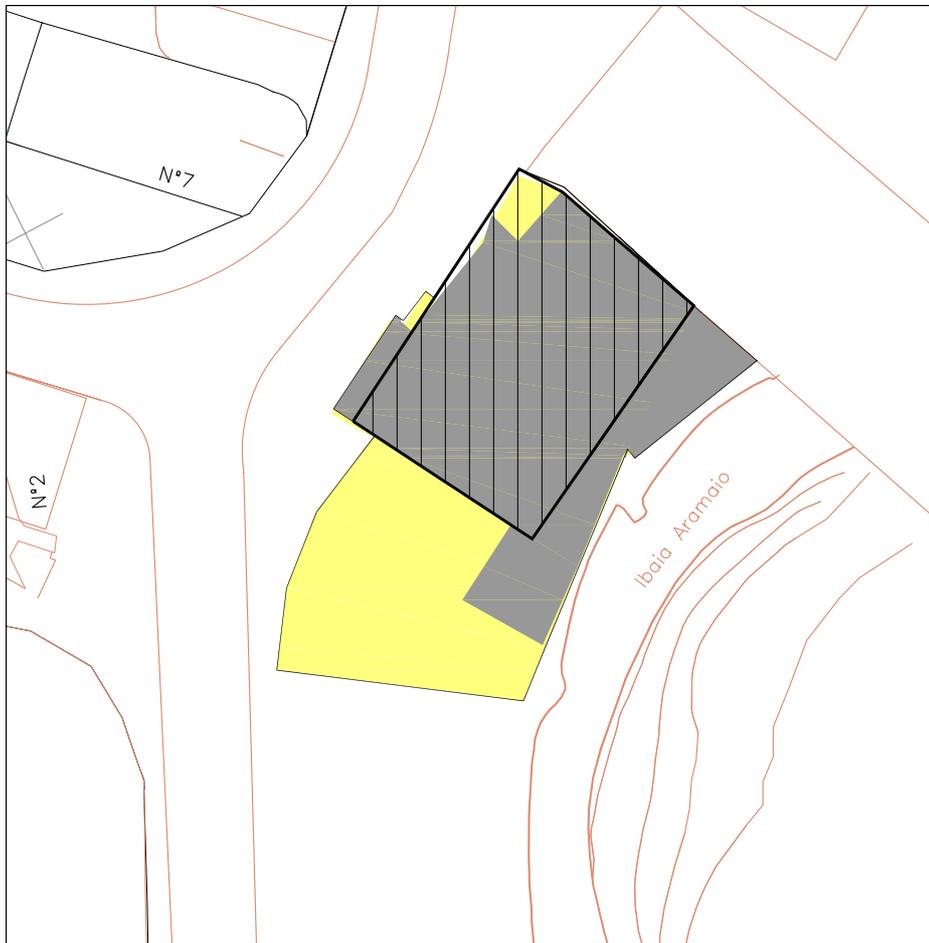
Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak. Condiciones de uso, dominio y edificación.



- **ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK**
/CONDICIONES DE USO Y DOMINIO
- Dominio y Uso Público** /jabari-erabilera publikoak
- Komunitate-ekipamenduko**
S. Local de Equipamiento Comunitario
(Sozio Kulturala /Socio Kultural)
- Erakin nagusia/Edif. principal
- Erantsitako eraikina/Edif. aneja
- Espazio librea/Espacio libre
- Aterpea (Espazio librean aterpea/ Tejavana en el Espacio libre)
- Espazio Librean Sistema**
Sistema de Espacios Libres
- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General
- Komunikazioen Sistema Lokala**
Sistema Local de Comunicaciones
- Ibilgailuen zirkulazioa /Círcul. Rodada
- Motogabekoen z./Círcul. No motazada
- **ERAIKUNTZA BALDINTZAK** /
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- 94.77 Sestrak/Rasantes
- PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante
- Erakuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación
- Obligatorio**/Derrigorrezkoa
- Máxima**/Gehienezkoa
- Mehelina/Medianera
- Permanente**/ Iraunkorra
- Orientativa**/Orientagarria
- Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela
- Permanente**/ Iraunkorra
- Orientativa**/Orientagarria

1 Grafikoa. OINA - Gráfico 1. PLANTA

E 1/500



- **DATOS DE LA PARCELA ***
- Superficie parcela inicial: 576,00m²
- Superficie de cesión: _____
- Superficie parcela final: 283,25m²
- **DATOS DE LA EDIFICACIÓN**
- Ocupación máxima en planta:
- Edif. principal:..... 48,00m²
- Edif. aneja: NO
- Otras construcciones:
las posibilidades con carácter general
en el espacio libre sobre la rasante
(art. 33. 3 de las O.G.)
- Nº máxima de viviendas:..... 1
- En las condiciones establecidas en el
art. 5. de las O.G para los sistemas de
equipamiento comunitario.
- **PARTZELAREN DATUAK ***
- Hasierako partzelaren azalera:..... 576,00m²
- Lagatzeko azalera: _____
- Burututako partzelaren azalera:..... 283,25m²
- **ERAIKUNTZAREN DATUAK**
- Gehieneko okupazioa oinean:
- Erakin nagusia:..... 48,00m²
- Erantsitako eraikina:..... EZ
- Beste eraikuntzak:
Sestra gaineko espazio librean
orokorreko izaeraz ahalbideratutakoak
(O.O.-etako 33. 3 artikulua).
- Gehieneko etxebizitza kopurua:..... 1
- Ekipamendu Komunitariako
Sistemaz O.O.-en 5. artikuluan
ezarritako baldintzetan.
- Edificios y/o Construcciones
Fuera de Ordenación
- Edificios y/o Construcciones
sujetas a adecuación urbanística
- * Orientativos/ Orientagarriak

2 Grafikoa. BURUTUTAKO PARTZELA EGUNGOAREKIN GAINJARRIA - Gráfico 2. Parcela final superpuesta sobre la actual.

E 1/500



GESALIBAR, (909)

ERAIKUNTZA UNITATEA
UNIDAD EDIFICATORIA

KATASTRO ERREFERENTZIA
REFERENCIA CATASTRAL

3868043

ZP-02

III. DESCRIBAPEN OROKORRA/DESCRIPCIÓN GENERAL

Udaleko ondasuneko bat osatzen duen partzela. Gaur egun haurren jolasaldiko eta egoteko leku aproposa bezela prestatutako parke txikia da.

Parcela perteneciente al patrimonio municipal de suelo, actualmente habilitada como pequeño parque de juegos infantiles y lugar de estancia.

IV. XEHETASUNEZKO ANTOLAMENDUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. ESKUHARTZEAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Aramaio ibaiaren ertzea errekuuperatzea, eta hiri espazio librearekiko erlazioa hobetzea.
Lortu beharreko beste lursail berriekin batera, aisialdirako eta bilera berezietarako area bat osatzea, Gesalibar auzoaren hiri espazioa definitzeko eta bereitzeko.

IV.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Recuperación de la ribera del río Aramaio y mejora de su relación con el espacio libre urbano.
Creación junto con los nuevos terrenos a obtener, de un área de esparcimiento y reunión "singular", que permita caracterizar y definir el espacio urbano del barrio de Gesalibar.

IV.2. XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA

- Lur-zatiketa baldintzak
Berrantolaketa ahalbideratzen duen partzela.
HIRIGINTZA-PARTZELAZIOA
Partzelen banatzea: *Ez Baimendua*.
- Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak
Ordenantza Partikularretako 1 eta 2 grafikoetan ezarritakoa.k.
ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA
Partzelaren erabilera erregimena P.B.-aren Ordenantza Orokorretako 5. artikuluan ezarritakoa da.
ERAIKUNTZAREN FORMA
Espazio librearekin bateragarriak diren estaltzeko eta hirigintzara egokitzeko elementuak jartzea posible izango da.
- Eraikigarritasun fisikoak
Eraikuntza nagusia:eraikigarritasunik gabe
Erantsitako eraikuntza:eraikigarritasunik gabe
- Jarduketa eta Urbanizazio baldintzak
A.E.1. Gesalibar eremu osoak Jarduketa Integratutako Area bat osatzen du. U.J.P. bakar batek garatuko du, eta honek egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatuko ditu, dagokien kudeaketa sistemak definituz.
-Urbanizazio kargak:.....
.....kargarik gabe

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Parcela susceptible de reconfiguración.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Segregación de parcelas: *Autorizada*.
- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación
Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.
RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO
El régimen de usos de la parcela es el establecido en el art. 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.
FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Se permite la disposición de elementos de cubrición y adecuación urbana, compatibles con el espacio libre.
- Edificabilidad Física
Edificación principal:sin edificabilidad
Edificación aneja:sin edificabilidad
- Condiciones de Actuación y Urbanización
Todo el ámbito A.E.1. Gesalibar, constituye un Área de Actuación Integrada a desarrollar mediante un único P.A.U., el cual delimitará una o varias Unidades de Ejecución y definirá su sistema de gestión correspondiente.
-Cargas de urbanización:.....
..... sin cargas

IV.3. KATALOGO

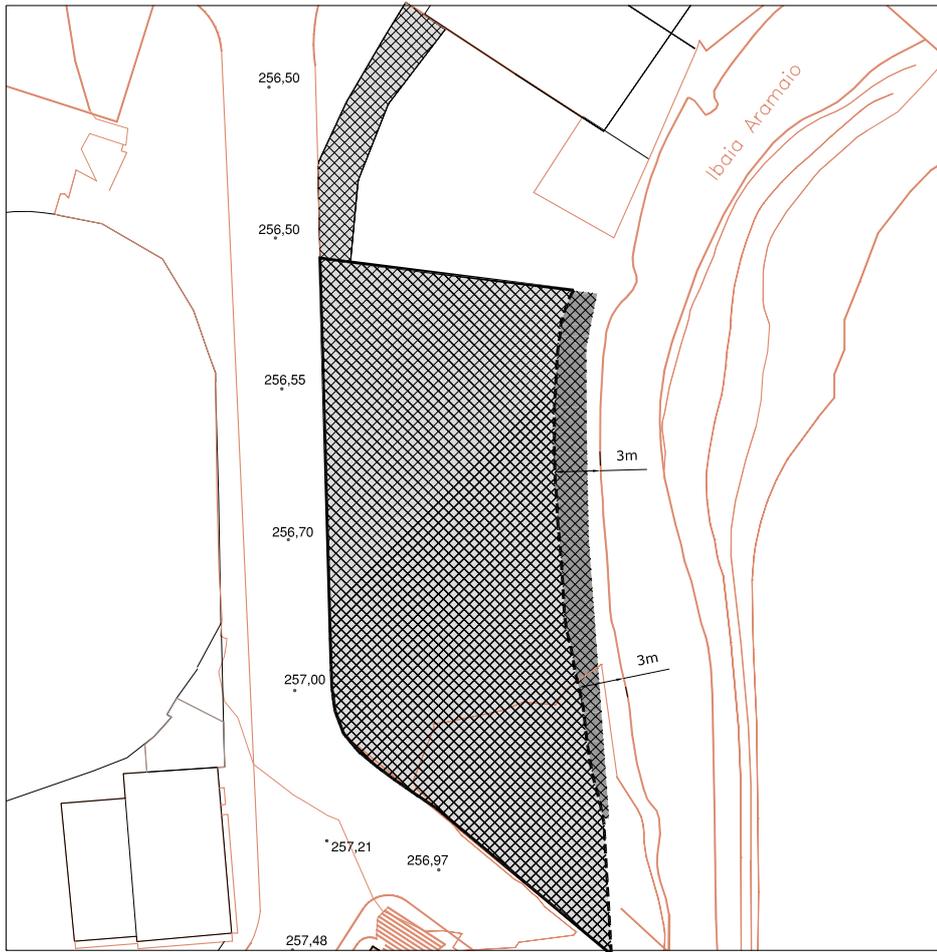
- Babes maila

- Babestu beharreko elementuak

IV.3. CATALOGO

- Grado de Protección

- Elementos a proteger



• ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK /CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Domínio y Uso Público/jabari-erabilera publikoak

-Espazio Libre en Sistema
Sistema de Espacios Libres

- Sistema Lokala/Sistema Local
- Sistema Orokorra/Sistema General

-Komunikazioen Sistema Lokala
Sistema Local de Comunicaciones

- Ibilgailuen zirkulazioa /Circul. Rodada
- Motogabekoek z./Circul. No motatizada

• ERAIKUNTZA BALDINTZAK /CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

94.77 Sestrak/Rasantes

PB+I+BC Sestra gaineko solairu zenbakia
Nº Plantas sobre rasante

Eraikuntzaren Lerrokadura
Alineación de la Edificación

- Obligatorio**/Derrigorrezkoa
- Máxima**/Gehienezkoa

Mehelina/Medianera

- Permanente**/ Iraunkorra
- Orientativa**/Orientagarria

Partzelaren banaketa-lerroa
Alineación de Parcela

- Permanente**/ Iraunkorra
- Orientativa**/Orientagarria

E 1/500



• DATOS DE LA PARCELA *

- Superficie parcela inicial: 634,00m²
- Superficie de cesión: _____
- Superficie parcela final: 590,00m²

• DATOS DE LA EDIFICACIÓN

- Ocupación máxima en planta:
Edif. principal:..... _____
Edif. aneja: _____
- Otras construcciones:
Las posibilidades en el art. 5. de las O.G para los sistemas de espacios libres y zonas verdes.
- Nº máximo de viviendas:..... _____

• PARTZELAREN DATUAK *

- Hasierako partzelaren azalera:..... 576,00m²
- Lagatzeko azalera: _____
- Burututako partzelaren azalera:..... 590,00m²

• ERAIKUNTZAREN DATUAK

- Gehieneko okupazio ainean:
Eraikin nagusia:..... _____
Erantsitako eraikina:..... _____
- Beste eraikuntzak:
Espazio libre eta berdegune Sistemaz O.O.en 5. artikuluan ahalbideratutakoak.
- Gehieneko etxebizitza kopurua:... _____

Antolamenduz Kanpoko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Hirigintzara egokitu beharreko Eraikin edota Eraikuntzak
Edificios y/o Construcciones sujetas a adecuación urbanística

* Orientativos/ Orientagarriak

E 1/500



PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina/ Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.

DOCUMENTO E. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Septiembre de 2011



Indice

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. RELACION DE INTERVENCIONES EN EL AREA.
 - II.1. INTERVENCIONES URBANIZADORAS DEL ESPACIO PUBLICO.
 - II.3. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
- III. EJECUCIÓN DEL PLAN: PARTICIPACIÓN DE LOS DISTINTOS AGENTES Y ORGANISMOS EN SU FINANCIACIÓN.



I. INTRODUCCIÓN

El presente documento, se constituye como una valoración estimada de los costes globales de las distintas actuaciones previstas en el Plan, en el horizonte definido para el mismo.

Dicha valoración, acorde al alcance de lo que debe ser un documento de planeamiento de desarrollo, resulta en todo caso en estos momentos un dato meramente orientativo calculado en base a una aproximación lo más ajustada posible a las diversas intervenciones previstas. En este sentido, resulta evidente que habrán de ser los instrumentos de ejecución posteriores, ya se trate de documentos de gestión, ya de proyectos de urbanización y de construcción, los encargados en definitiva de concretar de forma pormenorizada el coste de las citadas actuaciones.

Hay que indicar además que el proceso de readecuación del barrio de Gesalibar, no ha de entenderse como una operación urbanística al uso, en la que la actividad inmobiliaria garantice por sí mismo la viabilidad económica de la actuación. Ello es así si se tienen en cuenta tanto los condicionantes previos que concurren en el área (núcleo rural de pequeña densidad que da servicio a un ámbito superior o "barrio" más allá de sus límites; escasa inversión pública en el pasado; importantes cargas de reurbanización...), así como la apuesta de los vecinos y del Ayuntamiento por mantener las características socio-urbanísticas actuales, evitando el incremento de la edificabilidad por encima de las mínimas necesidades detectadas.

Serán por tanto las aportaciones tanto de los propietarios de los terrenos como del Ayuntamiento, las que habrán de garantizar la ejecución de las actuaciones previstas en el presente documento.

II. RELACION DE INTERVENCIONES EN EL AREA.

II.1. INTERVENCIONES URBANIZADORAS DEL ESPACIO PUBLICO.

En este apartado se analizan y valoran las distintas intervenciones urbanizadoras propuestas por el presente Plan Especial en su ámbito de actuación, resultando en consecuencia referidas en lo fundamental a las obras de urbanización/reurbanización de los distintos espacios públicos calificados en el casco de Gesalibar (preexistentes y de nueva creación).

La mayor parte de dichas intervenciones resultan referidas a suelos que en la actualidad pertenecen al dominio y uso público o en su defecto, a obtener en el corto plazo por cesión gratuita en desarrollo de las determinaciones del Plan. No se incluye por tanto el coste de la obtención de los terrenos públicos resultantes de la regularización de las fincas de acuerdo a la ordenación.

Tampoco se incluyen, las pequeñas obras de urbanización del espacio público complementarias a las previstas en las edificaciones residenciales privadas, ni las obras que posibiliten la "readecuación urbanística" de las construcciones. Por el contrario, se incorporan las obras de derribo y las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones declaradas "fuera de ordenación".

A continuación se refieren las distintas intervenciones urbanizadoras así como una evaluación del gasto previsto. Como ya se ha indicado, al no haberse redactado aún el correspondiente



proyecto de urbanización, ésta sólo es el resultado de una estimación aproximada de costes, realizada conforme a los esquemas de infraestructuras y a la ordenación establecidas en el plan especial.

INTERVENCIONES URBANIZADORAS	Superficie m2	PRIMER CUATRIENIO
OBRAS DE URBANIZACION GENERAL		
1. Movimiento de tierras y Contenciones		60.650,00 €
2. Derribos		73.400,00 €
3. Firmes y Pavimentación		273.000,00 €
4. Red de Abastecimiento		17.600,00 €
5. Red de Saneamiento		80.600,00 €
6. Red de Electricidad		128.556,43 €
7. Red de Alumbrado Público		65.100,00 €
8. Red de Telefonía y Telecomunicaciones		35.600,00 €
9. Red de Gas		38.000,00 €
10. Jardinería, arbolado y revegetación		11.500,00 €
11. Mobiliario Urbano		56.600,00 €
12. Varios		30.000,00 €
Total ejecución material.....	8.325,00	870.606,43 €
GG		113.178,84 €
GBI		52.236,39 €
SS+CC		56.589,42 €
IVA (18 %)		196.669,99 €
Total ejecución por contrata.....		1.289.281,06 €
COSTES DE LA ACTUACIÓN		
PLANES Y PROYECTOS		
Redacción de PAU		30.000 €
Redacción de proyecto de Urbanización/Dirección de Obras		45.500 €
Redacción de Proyecto/s de reparcelación		30.000 €
IVA (18 %)		18.990 €
Total planes y proyectos,.....		124.490,00 €
INDEMNIZACIONES DE BIENES Y DERECHOS		
U.E.8 (coste de reposición de Bentamotz)	115,00	40.350,00 €
Total indemnizaciones,.....	115,00	40.350,00 €
TOTAL INTERVENCIONES URBANIZADORAS		1.454.121,0€

De acuerdo a lo anterior, las cargas de urbanización previstas en el área ascenderían a 1.454.121,0€, correspondientes a un total de 20 parcelas privadas, lo que implica:

$$1.454.121,0\text{€}/20 \text{ parcelas} = \mathbf{72.706 \text{ €}}$$

por cada una de las parcelas o lo que es lo mismo para una parcela tipo con una vivienda bifamiliar, una **repercusión media** de los gastos de urbanización y gestión de **36.500€ por vivienda**, cantidad mas o menos equivalente a las cargas de urbanización habituales en operaciones inmobiliarias de ámbitos residenciales de baja densidad.



No obstante esta cantidad "media", habrá de ponderarse en función del número de viviendas/edificabilidad que finalmente se ha de materializar o consolidar en cada una de las parcelas como resultado de la ordenación.

II.3. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Se valoran a continuación las diferentes intervenciones constructivas previstas respecto al equipamiento comunitario.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS	PRIMER CUATRIENIO
Equipamiento cultural/ cubrición de plaza	
Total ejecución material ,.....	95.000,00 €
GG	12.350,00 €
GBI	5.700,00 €
ESS+CC	6.650,00 €
IVA (18 %)	21.546,00 €
Total ejecución por contrata ,.....	141.246,00 €
Redacción de proyecto de Urbanización/Dirección de Obras	12.000 €
IVA (18 %)	2.160 €
Total proyectos ,.....	14.160,00 €
TOTAL INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS	155.406,00 €



II. EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN: PARTICIPACIÓN DE LOS DISTINTOS AGENTES Y ORGANISMOS EN SU FINANCIACIÓN.

Teniendo en cuenta los diversos factores anteriormente señalados que caracterizan el área, durante el proceso de ejecución urbanística en lo relativo a la financiación del Plan Especial, se habrán de tener en cuenta algunas consideraciones que aquí se indican con carácter meramente orientativo:

1) Las obras de urbanización del ámbito serán gestionadas por el Ayuntamiento y su financiación será de carácter mixto público-privado, con cargo a la asignación presupuestaria correspondiente.

Con el fin de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de urbanización y de justificar económicamente la autonomía de la actuación, el Ayuntamiento asumirá un porcentaje de los costes de reurbanización, que quedará fijado en el correspondiente PAU.

El porcentaje asumido por la administración municipal, será mayor respecto aquellas parcelas que como consecuencia de la ordenación consolidan su aprovechamiento, mientras que sobre aquellas en las que se ordenan nuevas edificaciones éste se reducirá al mínimo que justificadamente garantice la viabilidad económica de la actuación inmobiliaria.

Las cantidades no asumidas por la administración municipal, serán costeadas por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan, mediante las cargas de urbanización que se asigne a cada una de las Unidades Edificatorias en el correspondiente P.A.U.

2) Los terrenos actualmente edificados con arreglo al planeamiento no serán objeto de adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, reconfiguradas de acuerdo a la ordenación. Aún cuando una unidad edificatoria, no tenga asignado un incremento de edificabilidad respecto a la actual, deberá asumir su parte correspondiente de los gastos de urbanización minorados de acuerdo al apartado 1, por cuanto que la reurbanización del área supone un incremento del valor económico de las actuales propiedades.

3) La financiación de las obras de construcción del nuevo equipamiento dotacional previsto será de carácter público.

Finalmente, teniendo en cuenta la habitual ausencia de compromiso en relación a la financiación del Plan por parte de las administraciones supramunicipales, se ha optado por no establecer desde el presente documento unas asignaciones concretas en orden a la participación de las distintas administraciones en la citada financiación del Plan, quedando ésta en consecuencia remitida a lo que resulte de los distintos convenios que puedan firmarse entre el Ayuntamiento de Arrasate y el resto de administraciones públicas, con cargo a la programación y asignación presupuestaria correspondiente.

La inversión prevista resulta en todo caso asumible por el conjunto de los agentes públicos y privados que habrán de intervenir en el proceso.

en Arrasate, a Septiembre de 2011.

Fdo.: Rosario Marjuán de la Asunción
Arquitecto



PLAN ESPECIAL DEL AMBITO A.E.1.- GESALIBAR DEL P.G.O.U. DE ARRASATE

2011ko Maiatzaren 16-ko behin betiko onarpenari egokitutako Testu Bategina/ Documento adaptado al acuerdo de aprobación definitiva de 16 de Mayo de 2011.

DOCUMENTO F. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Septiembre de 2011



Indice

- I. INTRODUCCIÓN.**

- II. PROGRAMA DE LAS INTERVENCIONES.**
 - PRIMER CUATRIENIO.**
 - II.1.1. Programación:**



I. INTRODUCCIÓN.

El Plan General estima que el desarrollo del ámbito de Gesalibar se ejecute durante un cuatrienio, si bien, considerando que no se trata de una determinación de carácter estructurante y teniendo en cuenta la actual coyuntura económica, el Plan Especial prevé su desarrollo en el plazo de dos cuatrienios.

Por otra parte, las características del enclave aconsejan la ejecución de las obras mediante un único "proyecto de urbanización". Así mismo la ubicación del equipamiento previsto demanda la coordinación de la ejecución de las obras de construcción con las de urbanización del entorno. En consecuencia, se define el orden de las actuaciones acometer durante dos periodos de cuatro años.

II. PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES.

La programación se realiza a partir de las intervenciones previstas por el Plan, reflejadas en el Estudio Económico-Financiero.

PRIMER CUATRIENIO.

II.1.1. Programación:

- Proyectos y actos preparatorios

Partiendo de la aprobación definitiva del Plan Especial en la segunda mitad de 2011, se contempla la redacción y tramitación del P.A.U y del proyecto de reparcelación.

Posteriormente, o de forma paralela, habrán de redactarse el proyecto de urbanización y el de ejecución del equipamiento comunitario. Todo ello en conjunto podría quedar completado a lo largo del año 2012.

- Intervenciones urbanizadoras.

En los dos años posteriores (2013-2014) se prevé la ejecución de una parte de las obras de reurbanización del área, equivalente a un tercio del conjunto.

En el segundo cuatrienio, quedarían concluidas las obras de urbanización, ejecutándose de forma uniforme en el tiempo (aproximadamente un tercio del total de los trabajos cada dos años)

- Intervenciones constructivas sobre el equipamiento comunitario

En los últimos dos años del segundo cuatrienio (2017-2018), se contempla la ejecución de las obras de ejecución del equipamiento comunitario previsto.

en Arrasate, a Septiembre de 2011.

Fdo.: Rosario Marijuán de la Asunción
Arquitecto